

青 岛 市 采 购 文 件

上合服务中心和北区管理楼物业管理服务

采 购 人：青岛上合基石投资发展集团有限公司

代理机构：苏世建设管理集团有限公司

项目编号：JZZFCG2022054

日 期：2022 年 3 月 11 日



目 录

第一章	磋商公告.....	2
第二章	供应商须知前附表.....	5
第三章	供应商应当提交的资格证明文件.....	9
第四章	采购需求.....	10
第五章	评审办法.....	19
第六章	供应商须知.....	22
第七章	开启响应文件、磋商、成交.....	32
第八章	纪律要求.....	41
第九章	签订合同、合同主要条款.....	42
第十章	响应文件格式.....	49

第一章 磋商公告

项目概况

上合服务中心和北区管理楼物业管理服务的潜在供应商应在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统（<https://ggzy.qingdao.gov.cn>）本项目采购公告页面免费获取磋商文件，并于2022年3月22日 14:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：JZZFCG2022054

项目名称：上合服务中心和北区管理楼物业管理服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额（最高限价）：6140000.00 元。

采购需求：详见磋商文件第四章。

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、招标公告发布之日前三年内无行贿犯罪等重大违法记录；
- 3、通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、信用山东（credit.shandong.gov.cn）及信用青岛（www.qingdao.gov.cn/n28356080/index.html）查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 4、本项目不接受联合体投标。

三、获取采购文件

1. 本项目实行资格后审，并于网上自行下载招标文件。符合资格条件且有意参加本项目供应商，请于开标前在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统-其他项目-国企采购本项目招标公告页面直接下载招标文件。

2. 获得招标文件的供应商凡对本招标文件提出询问和质疑的，请在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统（<https://ggzy.qingdao.gov.cn>）本项目招标公告页面提出，并告知代理机构工作人员（电话：13061331032 联系人：韩燕）。

3. 关于本项目的修改、澄清、补充内容及对招标项目的暂停、延期通知等情况，均在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网进行网上公示。供应商有义务自行查阅或于开标前向代理机构电话询问确认，未按要求查阅者自行承担相应后果，恕不予单独告知。

四、响应文件提交

截止时间：2022年3月22日14时00分（北京时间）

地点：通过【青岛市公共资源投标文件制作工具】上传响应文件。

五、开启

时间：2022年3月22日14时00分（北京时间）

地点：胶州市行政审批服务局公共资源交易中心（胶州市行政服务中心西楼附楼二楼第2开标室）

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

1、公告媒介：本项目招标公告在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统（<https://ggzy.qingdao.gov.cn>）、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>，下同）及胶州市公共资源交易网（<http://ggzy.jiaozhou.gov.cn>，下同）上发布。

2、投标文件提交方式：供应商应当在提交投标文件截止时间前，通过【青岛市公共资源投标文件制作工具】上传投标文件。

3、支持网上远程开标，供应商无需到现场参加开标会。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：青岛上合基石投资发展集团有限公司

地址：山东省青岛市胶州市上合示范区

联系方式：徐显超 0532-85266002

2. 采购代理机构信息

名 称：苏世建设管理集团有限公司

地 址：青岛市胶州市澄韵中心 505 室

联系方式：13061331032

3. 项目联系方式

项目联系人：韩燕

电话：13061331032

如有询问，请在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统（<https://ggzy.qingdao.gov.cn>）本项目采购公告页面在线提交。询问及答复的内容在上述公告页面查看。

第二章 供应商须知前附表

序号	条款名称	编列内容
1	采购人	青岛上合基石投资发展集团有限公司
2	采购代理机构	苏世建设管理集团有限公司
3	项目名称	上合服务中心和北区管理楼物业管理服务
4	分包及成交规定	本项目不分包。
5	资金来源以及资金构成	预算金额为 6140000 元，资金来源：自筹 100%。
6	是否接受联合体磋商、报价	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：_____
7	报价有效期	自报价截止之日起 <u>90</u> 个日历天。
8	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织，自行踏勘 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间：_____ 踏勘地点：_____
9	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不需要交纳 <input type="checkbox"/> 需要交纳，履约担保的金额： (履约保证金允许以担保支票、押金证明、保险单、保函、信用证等形式提交)
10	采购代理服务费用支付	<input type="checkbox"/> 采购人支付 <input checked="" type="checkbox"/> 成交人支付
11	构成磋商文件的其他材料	采购人依法依规对磋商文件所作的澄清和修改，构成磋商文件的组成部分。
12	磋商文件的澄清和修改	磋商文件的澄清和修改内容详见全国公共资源交易平台（山东省·青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统 (https://ggzy.qingdao.gov.cn)、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网本项目招标公告页面，供应商应密切关注上述公告页面的最新澄清信息。澄清和修改一经发布，视为供应商已收到。
13	是否允许递交备选报价方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许。要求：只有成交供应商所递交的备选

		报价方案方可予以考虑。磋商小组认为成交供应商的备选报价方案优于其按照磋商文件要求的报价方案，采购人可以接受该备选报价方案。
14	响应报价的范围	含税全包价，包含提供相关服务的所有费用。
15	最后报价	本项目磋商实行两轮报价法，原则上第二轮报价为最终响应报价。评审当日网上进行第二轮，最终报价前系统提示所有参加磋商的供应商，在规定的时间内提交最终响应报价。 供应商后一轮报价不得高于其前一轮报价，对于未在限时内提交最终报价、按其前一次报价进行评审，对于退出或放弃磋商的作为无效投标处理。
16	进口产品采购	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，产品名目清单：_____
17	样品	<input checked="" type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 需要，样品要求如下：
18	响应文件编制	供应商使用【青岛市公共资源投标文件制作工具】编制电子响应文件。
19	响应文件盖章	在磋商文件的第十章响应文件格式的附件中标示的“公章”“印章”处，分别签单位公章、个人印章。操作详见“青岛市公共资源交易电子服务系统>首页>下载中心>系统使用指南>电子签章操作说明 2019 年 7 月 10 日版”。 特别提示：1、制作响应文件时，单项绑定 pdf（word）文件时无需再电子签章，单项绑定的 pdf（word）文件不再作为响应文件上传。 2、响应文件制作完成后，系统自动合成资格审查部分、商务部分、技术部分三个 pdf 响应文件。供应商需要按照磋商文件要求，在上述三个 pdf 响应文件上进行电子签章，并上传。（单项绑定的 pdf（word）不再上传）
20	响应文件加密、上传	通过【青岛市公共资源投标文件制作工具】上传时，系统通过供应商当前使用的 CA 数字证书自动加密电子响应文件。 电子响应文件上传成功后，系统出具上传凭证，供应商可以下载保存。
21	供应商签到及电子响应文件解密	支持网上远程开启响应文件，供应商无需到现场参加开启会议。若到现场开启响应文件，应携带上传响应文件的 CA 数字证书及可登陆互联网的电脑设备以确保网上开启。开启注意事项详见“青岛市公共资源交易电子服务系统>首页>

		<p>下载中心> 系统使用指南>电子投标开标注意事项”。</p> <p>1. 供应商在线签到：在递交响应文件截止时间前1小时内通过CA数字证书进行在线签到，未在线签到的响应无效。</p> <p>2. 供应商接到解密提示后，应当在规定时限内通过CA数字证书对电子响应文件开始解密。</p>
22	开启响应文件时间及地点	详见全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统本项目磋商公告页面。
23	磋商小组	磋商小组共5人，其中：采购人代表0人，评审专家5人；
24	评审方法	综合评分法
25	是否授权磋商小组确定成交供应商	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是，确定一个成交供应商，成交结果在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网公告，公告期限为1个工作日。</p> <p><input type="checkbox"/> 否，推荐的成交候选供应商个数：</p>
26	其他需补充的内容	
26.1	书面形式的定义	数据电文形式与纸质形式的招标投标活动具有同等法律效力。数据电文形式包括文字的打印或复印件、传真、信函、电传、电报、电子邮件等可以有形表现所载内容的电子文档，全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网发布的招标公告、招标文件及发出的澄清。
26.2	相关评审标准认可要求	潜在供应商的资质、业绩、荣誉（获奖）及相关附件须在青岛市公共资源交易电子服务系统上传并公示（上传后将无法删除），制作响应文件时上述材料只能通过系统选取，否则在电子评审时不予认可。
26.3	分包和非主体、非关键性工作	<p><input checked="" type="checkbox"/> 不允许</p> <p><input type="checkbox"/> 允许，供应商根据磋商文件载明的标的采购项目实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在响应文件中载明。</p>
26.4	监督和管理	本次招标投标活动以及相关当事人应当接受采购人纪检部门的监督管理，联系人：王海伊

		0532-85266010。
30.6	采购文件是否包含可能实质性变动的技术、服务要求以及合同草案条款内容	<input checked="" type="checkbox"/> 不包含 <input type="checkbox"/> 包含，详见第四章带“◆”标注内容。
30.7	其他需补充的内容	<p>1、本项目招标公告在全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网上发布。</p> <p>2、招标文件的澄清和修改内容详见全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网本项目招标公告页面，供应商应密切关注上述公告页面的最新澄清信息。澄清和修改一经发布，视为供应商已收到。</p> <p>3、另现场向中标人收取公证费1000元由中标单位承担。</p> <p>4、本项目不收取招标文件工本费。</p> <p>5、开评标过程中发现招标文件与系统设置不对应的情况，以招标文件为准；供应商以招标文件编制投标文件，否则为无效投标。</p>

第三章 供应商应当提交的资格证明文件

资格证明文件目录

序号	证明材料名称	提供形式	备注	必须提交
1	营业执照、登记证书、执业许可证等	电子文档	具有独立承担民事责任能力的企业或组织合法经营权的凭证(如营业执照、登记证书、执业许可证等)	是
2	声明函	电子文档	在经营活动中无重大违法记录和行贿犯罪记录、具有良好商业信誉和健全财务会计制度、具有依法缴纳税收和社会保障资金良好记录的声明函。(详见附件)	是
3	采购诚信承诺书	电子文档	采购诚信承诺书(见附件)	是
4	(根据具体项目情况可添加资格证明材料)	电子文档	(根据具体项目情况可添加资格证明材料)	否

备注：

- 1、必须提交的证明材料未提交或提交不全的视为资格性审查不合格。
- 2、供应商的资格证明材料应当真实、有效、完整，字迹、印章要清晰。

第四章 采购需求

1. 项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为 1 个包进行采购。供应商所报价格应为含税全包价，包括但不限于服务所需服务计划、设计、组织、实施、验收、设备设施、劳务、安全、保险、工人工资、福利待遇、交通、培训、住宿、所需工具及耗材、工人体检等所有为完成服务而需要合理支出的费用并承担由此而带来的风险。凡供应商在报价中未列的项目或遗漏项目，采购人将一律视为已包括在其报价中，在合同执行中将不予考虑。供应商应充分考虑本项目合同实施期间可能发生的一切费用。

1.3 供应商必须仔细阅读本采购文件的全部条文。对于采购文件中存在的任何含糊、遗漏、相互矛盾之处，或是对于采购范围的界定和采购内容的要求不清楚，认为存在歧视、限制的情况，供应商应按照供应商须知的规定向采购代理人寻求书面澄清。

1.4 凡供应商在报价中未列的项目或遗漏项目，采购人将一律视为已包括在其报价中，在合同执行中将不予考虑。

1.5 属于信息网络开发服务的，供应商中标后应向采购人提供源代码以及文档等技术资料。

2. 服务内容和要求

2.1 基本要求

2.1.1 物业服务人员、专业技术人员均按国家有关规定取得相应资格证书、岗位证书或经过内部培训合格后方可上岗。

2.1.2 承接项目时，对上合服务中心共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

2.1.3 物业管理方案完善，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；并运用计算机等现代手段进行管理。

2.1.4 员工培训和考核机制完善，确保员工服务素质达标；管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

2.1.5 采取“一站式服务”。8 小时有专人负责接待，24 小时值班，公示 24 小时服务电话。急修 15 分钟内到现场，报修、维修和回访记录完整。

2.1.6 采用“时效工作制”、“不均衡管理制”、“微笑服务”和“首问责任制”服务模式。保持与客户沟通，不断改善服务质量，每年至少 2 次征询客户对物业服务的意见。

2.1.7 保洁员要求：年龄要求 55 周岁以下，身体健康，服从工作安排。
秩序维护员、维修人员要求：年龄在 45 周岁以下，身体健康、无犯罪记录，服从工作安排。

2.2 楼宇及设施设备日常养护维修服务标准

2.2.1 楼宇日常养护维修

确保办公楼（区）房屋的完好等级和正常使用；及时完成各项零星维修任务，管理处接报修后，维修工 20 分钟内赶到赶到现场，急修 15 分钟内赶到现场，一般维修任务不超过 24 小时，维修人员严格按照维修规范作业，维护现场卫生，尽量减少对业主工作的干扰，维修完成后，客服做好回访工作。

2.2.2 供电系统

- (1) 保证 24 小时正常运行，低压出现故障时，及时排除。
- (2) 限电、停电按规定提前通知用户。
- (3) 配电室管理严格按国家标准操作运行。
- (4) 备有应急发电机的，可随时起用。
- (5) 制定临时用电管理措施并严格执行。
- (6) 配有专业工程技术人员，人员持证上岗，定期巡视，管理监督专业维保公司定期检修、维护。
- (7) 有变配电交接班制度、巡视记录、人员进出登记等严格的规章制度。

2.2.3 电梯系统

- (1) 电梯运行正常，轿箱内干净，通风、照明良好，设施信号正常，有专业的电梯操作员。
- (2) 所有电梯都经质监部门检查颁发电梯安全使用证和检验报告。
- (3) 监督管理专业电梯维保单位进行保养、维修，运行修理记录齐全。
- (4) 电梯发生故障，及时处置，防止安全事故发生，通知专业修理人员及时赶到现场抢修，电梯运行修理记录齐全。

2.2.4 空调系统

- (1) 监督管理维保公司定期清洗新风机滤网和回风口，配合维保公司对系统设备

进行维修、保养，记录齐全。

- (2) 监督管理维保公司定期巡视，保证机组、水泵、冷却塔、热交换器等设备运行正常。无超标噪音，无跑、冒、滴、漏现象。风机盘管无噪音，无滴水；温控开关及锅炉各种阀门、控制设施正常完好。

2.2.5 给排水系统

- (1) 设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏。
- (2) 排水系统通畅，楼内、地下室及车库无积水、浸泡发生。
- (3) 遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水现象。

2.2.6 弱电系统

- (1) 弱电系统（会议音响系统，广播系统等）确保状态良好。
- (2) 监督管理维保公司做好日常维护工作及记录，确保交换机正常运行。
- (3) 监督管理维保公司对智能化设备进行管理和保养，发生故障及时排除。

2.2.7 消防系统

- (1) 配备专职建筑物消防员，定期演练，开展消防知识及法规的宣传教育。
- (2) 制定详细的突发性火灾等灾害性应急预案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道通畅、照明设施、引路标志完好。
- (3) 无火灾及其他安全隐患。
- (4) 监督管理维保公司定期对上合服务中心消防设施、设备进行检查，及时维修，并做好检查记录。

2.3 保洁服务

- (1) 公共区域地面无烟头、纸屑等杂物，无污渍，大理石地面、墙面有光泽，公共设施表面无灰尘、无灰迹。不锈钢表面无污迹。玻璃门无水迹、手迹、污迹。天棚、风口目视无污迹、无灰尘。
- (2) 卫生间洗面盆、便器洁净无黄渍，室内无异味、臭味，大小便器堵塞不通时，即时疏通，保证正常使用。
- (3) 办公楼内消防栓、消防指示灯、防火门等公共设施清洁无灰尘。
- (4) 灯具无灰尘，灯盖、灯罩明亮清洁。
- (5) 室外平台及出入口坡道地面无杂物、积水，无明显污渍、泥沙，沙井、明沟内无积水、杂物。

(6) 定期对楼宇、垃圾桶、卫生间、化粪池进行彻底消毒。

2.4 秩序维护、安全服务标准

采取“安全预案”、“记忆+规范”与“人防、物防、技防”三结合的安全管理模式。

2.4.1 值勤

秩序维护人员按照职责坚持门岗值勤，熟悉办公楼人员情况，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控。

2.4.2 来访登记

对外来办事人员要进行人员登记、记录和引导，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。对内工作人员要检查持证进入办公楼。下班后做好每层楼的巡视，并按规定进行执勤记录。

2.4.3 监控室

监控室要实行 24 小时监控值班，做好值班记录，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。

2.4.4 消防设备

定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。

2.4.5 车库

地下车库 24 小时专人值守，车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，确保无乱停乱放，检查车辆锁闭情况，检查车库的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。

2.4.6 外围车场

上合服务中心广场东西车场入口配置专职车辆管理员，指导车辆有序停放，确保道路通畅无乱停乱放现象。

2.4.7 其它突发事件

有完善的应急预案制度，以预防为主，防治结合。严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

2.5 会议服务标准

2.5.1 卫生标准

- (1) 前台人员所在的卫生区域及桌面整洁干净，各类指示牌摆放有序
- (2) 会议室、接待室内会议桌、会议椅、沙发、地毯、茶几、茶杯等整洁干净，无污渍、灰尘，符合卫生质量标准：

2.5.2 会议服务流程

会前布置

- (1) 了解会议的基本情况，首先要掌握以下情况：时间、地点、出席人数、主办单位及会议的特殊要求。
- (2) 清楚自己所负责的工作，按照要求进行准备工作。
- (3) 结合会议室具体情况进行会场布置，并清理好会议室卫生。
- (4) 检查会议室用品是否准备齐全，座次牌是否整齐，香巾是否消毒，设施设备是否在可用状态，提前半小时打开空调（室内温度控制在夏季 22—25℃，冬季 19—22℃），如临时接笔记本电脑，要及时通知负责人。
- (5) 遇到不清楚或模棱两可的事情需向本部门负责人核实。

会中服务

- (1) 会前 15 分钟一切准备好到门口迎宾，表情自然大方。
- (2) 领导入座后从领导右侧上香巾、茶水，动作要轻，茶水要八分满，杯把要朝向右下方 45 度角。会议开始后 10—15 分钟续水，如有人员变换情况为变换人员更换茶水和香巾，如有领导一直未喝水已凉的情况下，应为其更换茶水，顺序先上再撤（如果会议人数较多，比如三十人的茶水，可在会议开始前十分钟先将茶水倒完，或者等有领导开始进入时将茶水上齐，以防与会人多，会议开始时慌乱上水）。
- (3) 如果设有主席台，领导讲话时需为其调试话筒，并添茶续水。会议过程中如果话筒数量有限，要及时为讲话者递话筒。
- (4) 会中休息或休会期间应进行简单保洁，撤空瓶换新矿泉水，清理果皮、餐巾纸，严禁翻动参会者的文件资料。

会后服务

- (1) 会议结束后及时开门送宾，要求面带微笑，标准站姿。

- (2) 检查会议厅（室）是否有客人遗失的物品，同时要注意各角落有无未熄灭烟头，避免发生隐患；如有遗失应立即送还客人，如未能及时送还，应交部门负责人管理。
- (3) 清理会务设施设备，检查有无缺失或损坏，清洁后归位或返还，做好相应记录（注：会议室清洁时要适时开窗通风）。
- (4) 关闭会议厅（室）：包括音响、空调、灯光、门、窗、窗帘；落实安全措施，离开前再次进行检查。

音响、投影设备调试

接到会议使用通知后，会议服务人员通知工程技术人员提前调试会议室音响、投影等设备，大型会议需要安排专人值守确保会议设备使用正常；硬件设备出现故障，及时上报采购人联系专业维修单位维修。

上合服务中心物业考核办法

一、采购人负责对物业管理公司进行综合考核。考核结果实行百分制。

二、各项考核实行月度考核制。

三、日常检查监督制度

- (1) 采购人每月至少组织一次集中检查，发现问题向物业服务单位发出限期整改通知，中标人物业管理巡检人员每天巡查 1 次，并做好工作日志。
- (2) 设立物业服务意见箱，巡查人员每天开箱收集意见和建议，对反映的问题进行核实，责令限期整改，并采纳合理化的建议以改进物业管理服务工作。
- (3) 中标人项目经理参加采购人组织的工作例会，总结阶段性工作，加强双方的沟通与了解，解决存在的突出问题。

2.4 奖惩标准

- (1) 中标人必须按合同约定物业服务质量标准进行维护管理，并接受采购人定期或不定期的检查考核，考核情况将作为付款依据；
- (2) 检查考核实行百分制，具体考核标准参见考核表；
- (3) 每月度考核得分 95 分以上（含 95 分），可全额收取物业服务费用。得分 95 分以下，低于 95 分部分每分扣当月物业服务费总额的 1%；
- (4) 连续三个月度考核得分在 70 分以下，采购人有权解除物业服务合同；

(5) 每月度考核后，罚金在物业服务费中扣除。

附：上合服务中心物业服务综合考核表

项目	考核内容	分值	考核标准
基础管理 20分	1、物业管理服务人员需经专业培训，并取得相应的合格证书，持证上岗率达 95%以上。工作人员佩戴明显标志牌，举止端正、用语规范。	5	达标 5 分，发现一处问题扣 1 分
	2、各种管理制度、作业标准、考核及奖惩办法完善并落实到位。	3	完善并落实 3 分，不完善不落实 0 分
	3、按规定签订物业管理委托合同，并严格履行合同内容。	2	落实 2 分，不规范、无合同 0 分
	4、建立 24小时值班制度，设立服务电话接受物业管理服务报修、求助、建议、问讯、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有来访制度和记录。	5	落实 5分，不落实 0分，无公开服务电话扣 1分，无处理和回访记录扣 1 分
	5、积极主动的配合采购人开展文明创建活动。定期征求办公楼内机关工作人员的意见，并有记录。	5	落实 5 分，无记录 0 分
房屋及设备设施管理 20分	1、大楼零修、急修及时率达 98%以上，维修质量合格率达 100%，并建立回访制度和回访记录。	4	达标 4 分，每发现一处扣 1 分，回访制度不落实或无回访记录扣 1 分
	2、排水、排污管线、化粪池等设施完好，排放通畅，无积水（含地下室）满溢现象。	4	达标 4 分，每发现一处不合格扣 1 分
	3、走廊、楼道亮灯率达 95%以上，及时向采购人报告并更换损坏灯。	3	达标 3 分，发现一处有问题扣1分
	4、车库设备、设施齐全、完好，运行正常。	3	合格 3 分，每发现不合格一处扣1分
	5、设备、设施、机房保养良好、运行正常、无事故隐患，大型设备完好率 95%以上，保养、检查制度完备、记录完整，方便查阅。环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生	4	达标 4 分，每一处不达标扣 1 分
	6、水泵、消防水池有严格的管理措施	2	达标 2 分，每有一处隐患扣 1分
环境卫生 20分	1、环卫设备完备，设有垃圾箱等垃圾收集设施，环境卫生实行标准化清扫保洁、垃圾日产日清，定时清运。	4	落实 4 分，垃圾未日产日清每发现一处扣 1 分
	2、公用楼梯、扶手、走道、卫生间、开水房、屋顶、地下室等公用部位保持清洁，无随意堆放杂物和占用现象。	10	达标 10 分，每发现一处扣1分
	3、定期消杀，并有消杀记录。	2	落实 2 分，无记录 0 分

	4、卫生保洁实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围。	2	落实 2 分，保洁人员责任区不清扣 1 分
	5、办公大楼共用部位、公用设施（设备）无鼠害蚁害。	2	达标 2 分，每发现 1 处扣 1 分
安全 防范 及车 辆管 理 20 分	1、办公大楼实行封闭式管理，外来人员实行出入登记制度，做到记录真实完整清晰。	3	落实 3 分，未实行封闭式管理、出入登记不真实、记录不完整各扣 1 分
	2、智能监控、消防等安全设备、设施齐备、完好无损，运行正常，运行记录完整；实行 24 小时值班制度。	3	落实 3 分，设备运行不正常或运行记录不完整各扣 1 分，无人值班 0 分
	3、有突发火灾应急预案，疏散标志完好，紧急疏散通道畅通。	2	达标 2 分，无方案扣 1 分，无消防疏散图扣 1 分，标志不完好扣 1 分
	4、有专业的制度，统一着装，岗位人员配备合理，实行 24 小时值班巡逻，值班记录完整。	3	落实 3 分，每发现一处不合格扣 1 分
	5、办公大楼内有明显安全警示标识，建立应急预案和防范措施。	3	落实 3 分，每发现一处问题扣 1 分
	6、办公大楼内无因物业管理单位责任造成治安案件、交通、消防等责任事故。	3	达标 3 分，发生事故、案件 0 分
	7、地下车库 24 小时专人值守，车库及外围车场车辆行驶、停放有序，交通标志明确，管理制度落实，无违章行驶、停放。	3	达标 3 分，每发现一处扣 1 分
会 务 管 理 20 分	1、会前准备工作充分，会标、话筒等会务用品等摆放整齐，会场环境整洁。	3	达标 3 分，每发现一起问题扣 1 分
	2、各类设备设施调试到位，会议过程音像效果良好，会议过程服务规范。	5	达标 5 分，每发现一处扣 1 分
	3、会务服务人员统一着装、佩戴工牌、微笑服务，做好会前会后的引导工作，会后规范清场	4	落实 4 分，每发现一处扣 1 分
	4、会务服务人员做好保密工作，不得随意翻阅会议资料及探听、泄露会议内容。	5	达标 5 分，不达标 0 分
	5、会议过程中，每隔 10-15 分钟加茶水一次，直至会议结束，如有特殊要求，及时服务。	3	落实 3 分，每发现一处扣 1 分

3. 商务条件

3.1 服务期限：1 年。

3.2 服务地点：采购人指定地点。

3.3 付款方式：按月付费，按照双方约定的物业服务标准，采购人按月度（于次月 15 日前）根据《物业管理考核办法》（详见采购需求）向供应商支付物业服务费。采购人付款前，供应商应向甲方开具增值税专用发票，供应商迟延提交发票的，采购人有权拒绝付款直至供应商提供合规发票时止。因上述原因导致采

购人迟延付款的，采购人不承担迟延付款的违约责任。供应商不得以此为由不履行本合同项下约定义务。对满足合同约定支付条件的，采购人资金支付时间限定在收到发票后 5 个工作日内，不得附加未经约定的其他条件。

3.4 验收

3.4.1 服务期满或完成服务成果后，采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求中标人立即更换或者提出索赔要求。

3.4.2 采购人在收到供应商项目验收建议之日起 7 个工作日内，对采购项目进行实质性验收。检验合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

3.5 服务保障

中标人应提供及时周到的售后服务，应保证每季度至少一次上门回访。

注：上述要求以及标注中：

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应。

第五章 评审办法

1. 相关要求

1.1 当供应商未提供符合招标文件规定的技术支持资料时，其技术部分得 0 分。

1.2 技术汇总得分的计算方法：磋商小组成员技术评分的算术平均值。

1.3 当供应商所投产品功能与招标文件要求相同，但其表述不同时不扣分。

1.4 “同类项目”是指供应商已经完成的与本次采购要求相同或者类同的服务，并且签订合同一方必须是供应商，以相同或者类同部分的合同金额为准。

1.5 执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目，其价格不列为评审因素。

1.6 评分得分非整数的保留小数点后两位（小数点后第三位四舍五入）。

2. 评分标准

2.1 评分因素以及分值

评分因素	商务部分	技术部分	总分
分值比重	45分	55分	100分

2.2 商务部分

评分项目		分数	评分标准
商务部分	投标报价	10分	满足招标文件要求且投标价格（或者最终价格）最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其它报价得分=评标基准价÷（投标报价或者最终价格）×10。
	企业业绩	15分	自2019年1月1日至今，有同类物业服务项目业绩，每份5分，最多得15分，类似业绩须提供合同原件电子文档和中标通知书原件电子文档否则不得分。
	企业认证	12分	投标人通过ISO9001质量管理体系认证得4分； 投标人通过ISO27001信息安全管理体系统认证得4分； 投标人通过ISO20000信息技术服务管理体系认证得4分。 开标时须提供证书原件电子文档且认证范围为物业管理服务否则不得分。
	企业荣誉	8分	自2019年1月1日至今投标人所管物业项目获得省级及以上物业服务行业荣誉称号得8分。 开标时须提供荣誉证书电子文档或证明文件原件电子文档否则不得分。

技术部分	响应情况	10分	<p>基础分为 6 分。</p> <p>优于采购文件实质性要求的，每有 1 项加 2 分，最高加 2 分；对非实质性要求，每出现 1 条正偏离，加 1 分，最高加 2 分，（以上两项最高加 4 分）。每出现 1 条负偏离，扣除基础分 2 分，出现 3 条及以上负偏离的，响应情况项不得分。</p>
	服务方案	15分	<p>服务方案整体优于采购文件各项要求的，得 3-1分；</p> <p>服务方案符合采购文件要求且详尽、完备，无漏项、缺项，得 3-1 分；</p> <p>服务流程合理、管理措施完备的，得 3-1 分；</p> <p>组织机构健全、人员配备合理的，得 3-1 分；</p> <p>项目应急措施完善，预案合理，得 3-1 分。</p>
	人员配备	15分	<p>拟投入本项目的项目负责人获得人力资源和社会保障部颁发的物业管理师资格证书的得3分。</p> <p>项目组人员中获得中级职称的，每提供1个得1分，最多得3分。</p> <p>项目组人员获得建设部人事教育司和建设部住宅与房地产业司颁发的物业管理从业人员岗位证书的每人得 0.5 分，最多得5分。</p> <p>项目组工程技术人员同时具有特种设备安全管理人员证和低压电工作业证人数在5人及以上得1分（低于5人的不得分）；</p> <p>项目组人员具有高压电工作业证人数在2人及以上得1分（低于2人的不得分）；</p> <p>项目组人员具有维修电工职业资格证书人数在4人及以上得1分（低于4人的不得分）；</p> <p>项目组人员具有建（构）筑消防员结业证人数在10人及以上得1分（低于10人的不得分）；</p> <p>须提供证书原件（电子文档）以及网上打印社保证明材料加盖投标人公章或社保机构出具的社保证明原件电子文档，否则本项不得分。</p>
	服务工具	4分	<p>投标人有物业服务的智能 APP 系统和 GPS 定位系统的得 4 分，须同时提供软件采购合同原件（电子文档）和采购发票原件（电子文档）或复印件加盖公章（电子文档），否则不予得分。</p>

	服务定位	5分	从服务好业主角度出发对项目的整体统筹规划、认识深刻、定位合理的得 5-4 分，次之得 3-2 分，一般得 1-0 分。
	服务保证措施	6分	投标人组织机构及服务质量保证措施、保密措施等能做到机构健全，建立完整的工作台帐、工作信息收集、反馈等客户质量保证措施的，优得 6-4 分，良得 3-2 分，一般得 1-0 分。

说明：

（1）供应商所提供的材料或者填写的内容必须真实、可靠，如有虚假或隐瞒，一经查实将导致投标被拒绝，并按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款“提供虚假材料谋取中标、成交的”进行处罚，给采购人造成损失的应承担赔偿责任。

（2）以上评标标准中要求供应商提交相关证明材料原件（或电子文档）的，未放置于在投标文件中的不得分。

第六章 供应商须知

1. 采购依据以及原则(参照)

- 1.1 《中华人民共和国政府采购法》；
- 1.2 《中华人民共和国民法典》；
- 1.3 《中华人民共和国政府采购法实施条例》；
- 1.4 《政府采购非招标采购方式管理办法》；
- 1.5 《政府采购质疑和投诉办法》；
- 1.6 《山东省政府采购管理办法》；
- 1.7 其他有关法律、行政法规以及省市规范性文件规定。

2. 合格的供应商

- 2.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；
- 2.2 符合本磋商文件规定的资格要求，且按照要求提供相关证明材料；
- 2.3 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。
- 2.4 供应商须知前附表规定接受联合体报价的，应符合以下规定：
 - 2.4.1 联合体各方应按照磋商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权利义务；
 - 2.4.2 联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；
 - 2.4.3 联合体中有同类资质的供应商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供应商确定资质等级。
 - 2.4.4 以联合体形式参加采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的采购活动。
 - 2.4.5 联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。
 - 2.4.6 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体报价，但联合体各方均应符合上述规定。
- 2.5 除采购人拟采购进口产品通过财政部门审核外，供应商不得提供直接进口或者委托进口产品（包括已进入中国境内的进口产品）。
- 2.6 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

的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2.7 供应商提供的证明材料内容必须真实可靠。

符合上述条件的供应商即为合格供应商，具有参与竞争性磋商的资格。

3. 保密

参与竞争性磋商活动的当事人应对磋商文件和响应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。

4. 语言文字、计量单位、时间单位、报价有效期以及参与采购活动费用

4.1 语言文字

除专用术语外，与竞争性磋商活动有关的语言均使用简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。如供应商提交的支持文件和印刷的文献使用另一种语言，应附有相应内容的中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。

4.2 计量单位

除磋商文件另有规定外，计量均应采用中华人民共和国法定计量单位；所有报价一律使用人民币，货币单位为“元”。

4.3 时间单位

除磋商文件中另有规定外，磋商文件所使用的时间单位“天”、“日”均指日历天，时、分均为北京时间。

4.4 报价有效期

4.4.1 在供应商须知前附表规定的报价有效期内，响应文件以及其补充、承诺等部分均保持有效。

4.4.2 在磋商文件规定的响应文件有效期满之前，如果出现特殊情况，采购人或者采购代理机构可在报价有效期内要求供应商延长有效期，要求与答复均以书面通知为准并作为磋商文件和响应文件的组成部分；供应商可以拒绝上述要求，拒绝延长响应文件有效期的，其响应失效；同意上述要求的，既不能要求也不允许其修改响应文件。

4.5 参与采购活动费用

供应商应自行承担其准备和参加采购活动发生的所有费用。

5. 踏勘现场

5.1 供应商须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人必须按照规定时间、地点组织供应商踏勘项目现场，以便供应商获取有关编制响应文件和签署合同所涉及现场的资料。供应商承担踏勘现场所发生的自身费用。

5.2 采购人向供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的能使供应商利用的资料，采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论不负责任。

5.3 供应商经过采购人允许，可以进入项目现场踏勘，但不得因此使采购人承担有关责任和蒙受损失。除采购人原因外，供应商应对踏勘现场而造成的死亡、人身伤害、财产损失、损害以及其它任何损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

6. 询问

6.1 供应商对竞争性磋商活动事项有疑问的，可以向采购代理机构提出询问；采购代理机构应当及时作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

6.2 询问及答复应当采取书面形式。

7. 偏离

采购人允许响应文件偏离磋商文件某些非实质性要求的，偏离应当符合磋商文件规定的偏离范围和幅度。

8. 履约担保

8.1 在签订合同前，成交供应商应按照规定或者事先经过采购人书面认可的履约担保要求向采购人提交履约担保。除另有规定外，履约担保金额不超过成交合同金额的 10%。

8.2 成交供应商未按照要求提交履约担保的，视为放弃成交资格，成交供应商应当对采购人造成的损失给予赔偿。

9. 采购代理服务费

采购代理服务费收取按照原国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）收取。另现场向中标人收取公证费 1000 元由中标单位承担，评审费、专家交通费由中标人承担（如果是多个包或是多个中标人，向中标人收取的公证费 1000 元由中标单位共同承担）。

10. 磋商文件

10.1 磋商文件的组成

10.1.1 磋商文件是用以阐明所需货物以及服务、磋商程序和合同格式的规范性文件。磋商文件主要由以下部分组成：

- (1) 磋商公告；
- (2) 供应商须知前附表；
- (3) 供应商应当提交的资格证明文件；
- (4) 采购需求；
- (5) 评审办法；
- (6) 供应商须知；
- (7) 开启响应文件、磋商、成交；
- (8) 纪律要求；
- (9) 签订合同、合同主要条款；
- (10) 响应文件格式；
- (11) 供应商须知前附表规定的其他材料。

10.1.2 根据本章第 10.2 款对磋商文件所作的澄清和修改，构成磋商文件的组成部分。

10.1.3 除非有特殊要求，磋商文件不单独提供项目所在地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

10.2 磋商文件的澄清和修改

磋商文件的澄清和修改及确认，详见供应商须知前附表。

磋商文件的澄清或者修改在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的公告为准。

11. 响应文件的组成

11.1 供应商应按照磋商文件的要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性、准确性以及完整性，并按照磋商文件要求提交全部资料并做出实质性响应。

11.2 响应文件由商务文件、技术文件文件组成：

11.3 商务文件

- 11.3.1 投标函；
- 11.3.2 必须提交的资格资信证明材料；
- 11.3.3 法定代表人授权委托书；

11.3.4 响应报价：

(1) 报价一览表。是分项报价明细表的汇总表，响应报价（即响应报价总计金额）为各个分项报价金额之和。报价项不得空缺、删除或修改，也不可用“……”“—”“免费”“无”及“已包含在总价中”等表示。

(2) 分项报价明细表。各分项报价小计名称应当与《报价一览表》中费用名称、金额对应，供应商应当对分项报价明细表中各分项逐一报价，无此项报价的不得删除、修改报价项，可用阿拉伯数字“0.00”表示，供应商认为《分项报价明细表》有漏项的，可以增加分项报价。

(3) 报价需要说明的其他文件、材料。供应商认为需要对《报价一览表》、《分项报价明细表》中有关报价进一步说明或者证明其报价的文件和材料等。

11.3.5 供应商同类项目实施情况一览表；

11.3.6 商务响应表；

11.3.7 联合投标协议书（若有）；

11.3.8 联合投标授权委托书（若有）；

11.3.9 中小企业声明函（若有）；

11.3.10 磋商文件要求和供应商认为应介绍或者提交的资料 and 文件。

11.4 技术文件

11.4.1 对本项目服务总体要求的理解；

11.4.2 服务方案；

11.4.3 应急服务措施；

11.4.4 服务响应表；

11.4.5 项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表；

11.4.6 符合招标文件规定的技术资料。

11.4.7 证明服务与招标文件要求相一致的文件可以是文字资料、图纸和数据，主要包括内容：

(1) 服务主要内容、指标要求；

(2) 保证在服务期内正常使用所必须的备品备件和专用工具清单；

(3) 对照招标文件服务要求，逐条说明所提供是否做出了实质性响应，并按照招标文件中服务响应表和资信以及商务响应表如实填写具体响应的参数以及要求。采购人只接受相同或者优于技术、商务条款中所规定的要求以及标准。

供应商若采用欺骗手段提报虚假资料和承诺的，一经发现，其投标无效，并按照相关法律法规进行处罚。

(4) 供应商在详细阐述服务主要内容、指标要求时，应注意招标文件第四章“采购需求”中的规定以及要求。

(5) 供应商必须对所提供的服务等知识产权方面的一切产权关系负全部责任，由此而引起的法律纠纷以及费用供应商须全部承担。

11.4.8 招标文件技术评标办法中要求提交的相关证明材料；

11.4.9 供应商认为应介绍或者提交的资料 and 文件。

12. 响应报价

12.1 响应报价的范围：见供应商须知前附表。

12.2 供应商应对所投包中的货物进行报价，对每一包货物的报价必须全部报齐。

12.3 响应报价的次数：见供应商须知前附表。

12.4 供应商不得以任何方式或者方法提供报价以外的任何附赠条款。

12.5 供应商应按照磋商文件中要求的内容填写报价，并由法定代表人或者被授权代表签署。

12.6 供应商须按照附件格式表中的各单项明细逐项填写，以方便磋商小组对各响应文件进行比较。

12.7 开启响应文件时，响应文件中《报价一览表》内容与《分项报价明细表》内容不一致的，以《报价一览表》为准。大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按照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；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。按照以上原则对错误报价的修正，供应商应书面确认。

12.8 唱价时，采购代理机构只对按照磋商文件要求编制的响应报价进行唱价。

12.9 供应商的成交价格在执行中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，不得出现任何包含价格调整的要求。

12.10 采购人不接受未经中国海关报验放进入中国境内且产自关境外的货物报价。

12.11 供应商须知前附表未规定可以采购进口产品的，不允许进口产品参加报价。

13. 响应文件编制要求

13.1 响应文件应按所投包分别进行编制。

13.2 响应文件编制：见供应商须知前附表。

13.3 响应文件签章：见供应商须知前附表。

13.4 供应商可对供货现场以及其范围环境进行考察，以获取有关编制响应文件和签署实施合同所需的各项资料，供应商应承担现场考察的费用、责任和风险。

13.5 供应商编制响应文件时，应当如实在技术响应表和商务响应表中填写响应情况。

14. 响应文件的加密、上传

见供应商须知前附表。

15. 响应文件的递交

15.1 供应商应在递交响应文件截止时间前递交响应文件。

15.2 供应商递交响应文件的要求：供应商完成电子响应文件制作后，通过【青岛市公共资源投标文件制作工具】上传响应文件，系统即时向供应商发出上传回执通知。上传时间以上传回执通知载明的传输完成时间为准；逾期上传的响应文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

15.3 除供应商须知前附表另有规定外，不论采购过程和结果如何，供应商的响应文件均不退还。

16. 响应文件的修改与撤回

16.1 供应商在磋商文件要求提交响应文件截止时间前，可以补充、修改、替代或者撤回已提交的响应文件。补充、修改的内容为响应文件的组成部分。

16.2 在提交响应文件截止时间后到磋商文件规定的报价有效期终止之前，在磋商文件没有变动的情况下，供应商不得补充、修改、替代或者撤销其响应文件。

17. 质疑

17.1 参加本次采购活动的供应商对采购文件、踏勘现场有疑问需采购人答

疑时，通过全国公共资源交易平台（山东省青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统（<https://ggzy.qingdao.gov.cn>）本项目招标公告页面提出质疑，并告知代理机构工作人员（联系人：韩燕 电话：13061331032）采购人将对供应商提出的所有疑问进行综合答复，答疑内容应在招标文件规定范围内，不得对招标文件实质性条款进行改动，统一在全国公共资源交易平台（山东省•青岛市）青岛市公共资源交易电子服务系统、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网上公告。

潜在供应商已依法获取其可质疑的磋商文件的，可以依法对该文件提出质疑。

17.2 供应商应知其权益受到损害之日，是指：

（一）对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日；

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

17.3 供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对本项目同一采购程序环节的质疑。

17.4 质疑函内容应包括以下主要内容：

（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

（二）质疑项目的名称、编号；

（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（四）事实依据；

（五）必要的法律依据；

（六）提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。否则采购人或者采购代理机构不予受理。

17.5 代理人提出质疑的，应当提交供应商签署的授权委托书。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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。

17.6 采购人或者采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内做出答复，并

通过本项目磋商公告页面以电子文档形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复不得涉及商业秘密。

17.7 政府采购供应商质疑函范本可从中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）下载专区下载。

18. 投诉

18.1 质疑人对采购人、招标代理机构的答复不满意或者采购人、招标代理机构未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后，按照投标人须知前附表中规定的时间内和明确的监督部门提起投诉。

18.2 投诉人提起投诉应符合下列条件：

- （一）提起投诉前已依法进行质疑；
- （二）投诉书内容符合财政部《政府采购质疑和投诉办法》（第 94 号令）的规定；
- （三）在投诉有效期限内提起投诉；
- （四）同一投诉事项未经财政部门投诉处理；
- （五）财政部规定的其他条件。

供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。以联合体形式参加采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

18.3 投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉采购人、采购代理机构和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。

18.4 投诉书应当包括以下主要内容：

- （一）投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；
- （三）具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；
- （四）事实依据；
- （五）法律依据；
- （六）提起投诉的日期。

投诉人为自然人的，应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

18.5 代理人提出投诉的，应当提交供应商签署的授权委托书。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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。

18.6 投诉人在全国范围 12 个月内三次以上投诉查无实据的，由相关监督部门列入不良行为记录名单。

投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由相关监督部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加采购活动：

（一）捏造事实；

（二）提供虚假材料；

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

19. 其他需补充的内容

其他需补充的内容：见供应商须知前附表。

第七章 开启响应文件、磋商、成交

1. 开启响应文件程序

1.1 宣布开启响应文件纪律；

1.2 宣布主持人、唱价人、记录人等有关人员姓名；

1.3 查看在线签到家数，除市场竞争不充分的科研项目、以及需要扶持的科技成果转化项目和政府购买服务项目(含政府和社会资本合作项目)等特殊规定，提交最后报价的供应商可以为2家外，少于三家开启响应文件会议结束；不少于三家开启响应文件会议继续进行；

1.4 供应商根据要求在限定时间内通过电子招标投标交易平台对已上传的电子响应文件开始解密；

1.5 供应商授权代表在开启记录上确认；在规定时限内未确认的，视为默认开启响应文件结果；

1.6 开启响应文件结束。

2. 开启响应文件

2.1 开启响应文件应当在磋商文件确定的提交响应文件截止时间的同一时间通过电子招标投标交易平台公开进行；所有供应商须在开启响应文件前规定时间内签到。

2.2 开启响应文件由采购代理机构指定专人负责，开启响应文件记录由供应商线上确认。

2.3 供应商代表对开启响应文件过程和开启响应文件记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场(在线)提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对供应商代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。供应商未参加开启响应文件的，视同认可开启响应文件结果。

2.4 供应商不足3家的，不得开启响应文件。

2.5 在评审结束前，供应商请保持在线登录电子交易平台状态。评标过程中，如果评审委员会要求供应商对响应文件进行澄清、说明或者补正，要求供应商按照磋商文件的变动情况重新提交响应文件、最终设计方案或解决方案，要求供应商提交最后报价时，供应商需要通过电子交易平台【专家问题澄清】功能，限时在线提交上述内容。系统不接受超时提交的澄清、材料和报价。

2.6 各供应商的最终评审得分和排序将在电子招标投标交易平台告知。

3. 磋商小组

3.1 磋商小组的组成

采购人按照《中华人民共和国政府采购法》以及有关规定组建磋商小组。磋商由依法组建的磋商小组负责。磋商小组为三人以及以上单数。

3.2 评审专家的抽取

3.2.1 采用随机抽取方式从设立的采购评审专家库中确定磋商小组成员。任何单位和个人都不得指定评审专家或干预评审专家的抽取工作。

3.2.2 参加评审专家抽取的有关人员对被抽取的专家的姓名、单位和联系方式等内容负有保密的义务。磋商小组成员的名单在评审结果确定前必须严格保密。

3.3 磋商小组成员不得参加与自己有利害关系的评审活动，与自己有利害关系的应当回避，已经进入的必须更换。

3.4 磋商小组负责对各响应文件进行评审、比较、评定，并按本磋商文件的规定确定成交供应商或者推荐中标候选人。

3.5 磋商小组具有依据磋商文件进行独立评审的权力，且不受外界任何因素的干扰。磋商小组成员必须独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。对评审结果有不同意见的磋商小组成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评审报告应当注明不同意见。评审委员会成员拒绝评审或者拒绝在评审报告上签字并且又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审结果。

3.6 磋商小组的职责：

3.6.1 审查响应文件是否符合磋商文件要求，进行资格性审查和符合性审查，并做出评价；

3.6.2 要求供应商对响应文件有关事项做出解释或者澄清；

3.6.3 推荐中标候选人名单，或者受采购人委托按照事先确定的办法直接确定成交供应商；

3.6.4 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

3.6.5 对围、串标等违法违规行为作出认定。

3.7 磋商小组的义务：

3.7.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

3.7.2 提出真实、可靠的评审意见；

3.7.3 严格遵守评审纪律，不得向外界泄露评审情况；

3.7.4 发现供应商在招报价活动中有不正当竞争或者恶意串通等违规行为，应及时向监督部门报告并加以制止；

3.7.5 按照磋商文件规定的评审方法和评审标准进行评审，对评审意见承担个人责任；

3.7.6 编写评审报告；

3.7.7 配合采购人或者采购代理机构答复供应商提出的质疑；

3.7.8 对评审过程和结果，以及采购人、供应商的商业秘密保密；

3.7.9 配合监管部门处理投诉；

3.8 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

3.8.1 供应商或者供应商主要负责人的近亲属；

3.8.2 参加过采购项目前期咨询论证的；

3.8.3 自身与采购项目存在利害关系的；

4. 评审程序

4.1 宣布评审纪律以及回避提示；

4.2 组织推荐磋商小组组长；

4.3 资格性审查；

4.4 符合性审查；

4.5 澄清有关问题；

4.6 磋商

4.7 供应商提交最后报价

4.8 磋商小组进行综合评分；

4.9 确定成交供应商或者推荐成交候选人名单；

4.10 编写评审报告；

4.11 宣布评审结果。

5. 评审

5.1 资格性审查

5.1.1 磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查。

5.1.2 采购人、代理机构通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、信用山东(credit.shandong.gov.cn)及信用青岛(<http://www.qingdao.gov.cn/n28356080/index.html>)查询供应商信用记录,查询时要将查询网页、内容进行截图或拍照,以作证据留存,截图或拍照内容要完整清晰,应包括网站网址、查询内容、电脑截屏时间。招标代理和磋商小组对供应商信用记录进行甄别,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,应当拒绝其参加采购活动,其投标无效;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,其投标无效。

信用信息查询记录及相关证据应当与其他采购文件一并保存。

5.1.3 在资格性审查时,磋商小组和代理机构按照供应商提供的《声明函》和中国裁判文书网查询行贿犯罪记录审查供应商及其法定代表人、项目负责人(若有)的行贿犯罪情况。在评审过程中,代理机构对投标供应商的行贿犯罪情况进行查询。查询网站:中国裁判文书网(<http://wenshu.court.gov.cn>)。

5.1.4 在资格性审查时,对属于不合格供应商,磋商小组必须提出不合格的事实依据并出具不合格说明。

6. 澄清有关问题

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时,可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的,应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的,应当由本人签字并附身份证明。

7. 磋商、最后报价、综合评审

磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则,根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理,磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

7.1 磋商程序

7.1.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

7.1.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。实质性变动的内容，须经采购人代表确认，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商，并要求其重新提交由法定代表人或授权代表印章的响应文件。由其授权代表印章的，应当附法定代表人授权书；供应商为自然人的，应当由本人印章并附身份证明。

7.2 供应商提交最后报价

7.2.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

7.2.2 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

已提交响应文件的供应商，供应商在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。供应商后一轮报价不得低于其前一轮报价，对于未在限时内提交最后报价、退出磋商的供应商，按其前一次报价进行评审。

市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

7.3 磋商小组进行综合评分

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

评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

7.4 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品（非单一产品采购项目，系指采购人确定的核心产品）且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下磋商、报价的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组

采取随机抽取的方式确定一个供应商获得成交供应商推荐资格,其他同品牌供应商不作为成交供应商候选人。

8. 成交

8.1 磋商小组根据供应商须知前附表的规定直接确定成交供应商。

磋商小组确定成交供应商候选人的,成交供应商候选人数见供应商须知前附表。采购人应当在收到评审报告后5个工作日内,从评审报告提出的成交候选供应商中,按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

8.2 竞争性磋商采用综合评分法,磋商小组应当根据综合评分情况,按照评审得分由高到低顺序对供应商进行排序。评审得分相同的,按照最后报价由低到高的顺序排序。评审得分且最后报价相同的,按照技术指标优劣顺序排序。

8.3 对于分包采购的项目,供应商可以选择多包响应但限制成交包数的,成交人的选择按照供应商须知前附表“分包及成交规定”确定。

8.4 磋商小组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。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见及理由,否则视为同意评审报告。

8.5 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外,采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。采购人、采购代理机构发现磋商小组未按照磋商文件规定的评审标准进行评审的,应当重新开展采购活动,并同时书面报告本级财政部门。

8.6 磋商小组根据全体小组成员签字的原始评审记录和评审结果编写评审报告。

8.7 磋商结果应通知所有参加磋商的供应商。

9. 成交结果公告以及成交通知书

9.1 采购人或者采购代理机构应当自成交供应商确定之日起2个工作日内,发出成交通知书,并在全中国公共资源交易平台(山东省·青岛市)青岛市公共资源交易电子服务系统(<https://ggzy.qingdao.gov.cn>)、中国招标投标公共服务平台及胶州市公共资源交易网(公告期限为1个工作日)。

9.2 采购人或采购代理机构不按照规定发布成交结果公告或者发布成交结

果公告后不签发成交通知书的，应当承担法律责任，给成交供应商造成经济损失的应承担赔偿责任。

9.3 成交通知书对采购人和成交供应商都具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交，应当依法承担法律责任。

10. 响应无效

出现下列情形之一的，响应无效：

- 10.1 响应报价高于采购预算或采购最高限价的；
- 10.2 对“★”条款未做出实质性响应或者发生负偏离的；
- 10.3 对“◆”条款经磋商小组实质性变动、采购人代表确认内容不响应的。
- 10.4 应提供而未提供带“▲”标注的政府强制采购节能产品的；
- 10.5 对允许偏离的非实质性条款，偏离磋商文件规定的偏离范围和幅度的；
- 10.6 不按照磋商文件规定报价、没有分项报价、拒绝报价、有多个报价（磋商文件另有规定的除外）、有选择性报价、附有条件的报价或者拒绝修正报价的；
- 10.7 报价有效期不满足磋商文件要求的；
- 10.8 磋商小组判定供应商涂改证明材料或者提供虚假材料和承诺的；
- 10.9 响应文件未按磋商文件规定编制、签章的；
- 10.10 磋商文件第三章规定供应商应当提交的资格证明文件未提供、提供不齐全的；
- 10.11 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 10.12 响应文件存在记录的 MAC 地址、CPU 序列号、硬盘序列号中两项及以上相同的；
- 10.13 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他要求的。

对响应无效的认定，必须经磋商小组集体做出决定并出具响应无效的事实依据。

11. 废标

11.1 出现下列情形之一的，应予废标：

- 11.1.1 除市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目外，在报价截止时间结束后参加报价的供应商不足 3 家，符合磋商文件规定条件的供应商不足 3 家或者对磋商文件作实质性响应的供应商不足 3 家的；

11.1.2 出现影响采购公正的违法违规行为的；

11.1.3 供应商的报价均超过采购预算或采购控制价的；

11.1.4 因重大变故，采购任务取消的；

11.1.5 法律、法规以及磋商文件规定的其他废标情形。

11.2 废标后，采购人或者采购代理机构应当将废标理由通知所有供应商。

12. 特殊情况处置程序

12.1 磋商小组成员的更换

12.1.1 磋商小组应当执行连续评审的原则，按照磋商文件规定的程序、内容、方法、标准完成全部评审工作。出现评审专家临时缺席、回避等情形导致评审现场专家数量不符合法定标准的，采购人或者采购代理机构要按照有关程序及时补抽专家，继续组织评审。如无法及时补齐专家，则要立即停止评审工作，封存磋商文件和所有响应文件，择期重新组建磋商小组进行评审。

12.1.2 退出磋商小组的成员，其已完成的评审行为无效。由采购人向监督人员提出更换磋商小组成员意见并获准后，根据本磋商文件规定的磋商小组成员产生方式另行确定替代者进行评审。

12.2 记名投票

在评审过程中，磋商小组发生分歧或者评审结论有异议需表决的，按照少数服从多数的原则，由磋商小组全体成员以记名投票方式表决。

13. 违法违规情形

13.1 有下列情形之一的，属于供应商相互串通报价：

13.1.1 供应商之间协商响应报价等响应文件的实质性内容；

13.1.2 供应商之间约定成交供应商；

13.1.3 供应商之间约定部分供应商放弃报价或者成交；

13.1.4 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报价；

13.1.5 供应商之间为谋取中标或者排斥特定供应商而采取的其他联合行动。

13.2 有下列情形之一的，视为供应商相互串通报价，磋商小组应当出具违法违规认定意见并作响应无效处理：

13.2.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

- 13.2.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理报价事宜；
- 13.2.3 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；
- 13.2.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
- 13.2.5 不同供应商的响应文件相互混装；

13.3 有下列情形之一的，属于采购人与供应商串通报价：

13.3.1 采购人在递交响应文件截止时间前开启响应文件并将有关信息泄露给其他供应商；

13.3.2 采购人直接或者间接向供应商泄露标底、磋商小组成员等信息；

13.3.3 采购人明示或者暗示供应商压低或者抬高响应报价；

13.3.4 采购人授意供应商撤换、修改响应文件；

13.3.5 采购人明示或者暗示供应商为特定供应商中标提供方便；

13.3.6 采购人与供应商为谋求特定供应商中标而采取的其他串通行为。

在开启响应文件、评审过程中发现以上违法违规情形的，首先由磋商小组作出认定，对认定确有以上违法违规情形的供应商，按无效报价处理，再进入正常评审程序。

14. 违规处理

供应商有下列情形之一的，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加青岛市采购活动：

- 14.1 提供虚假报价材料谋取中标、成交的；
- 14.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- 14.3 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- 14.4 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- 14.5 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
- 14.6 一年内累计三次以上投诉均查无实据，并带有明显故意行为的；
- 14.7 捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的；
- 14.8 法律、法规和磋商文件中规定的其他情形。

第八章 纪律要求

1. 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏竞争性磋商活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

2. 对供应商的纪律要求

供应商不得互相串通或者与采购人串通报价，不得向采购人或者磋商小组成员行贿谋取中标；不得以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假骗取中标；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

3. 对磋商小组成员的纪律要求

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，磋商小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅自离职守，影响评审程序正常进行，不得使用超出本磋商文件有关规定的评审因素和评审标准进行评审。

4. 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

第九章 签订合同、合同主要条款

（此合同文本仅供参考，以双方实际签订合同为准）

1. 签订合同

1.1 采购人应当自中标通知书发出之日起十日内，按照采购文件和中标人响应文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订合同不得对采购文件和中标人响应文件作实质性修改。

1.2 签订的合同原则以本章第2条的规定为基础，并根据评标、答疑情况进行修改补充，但该款并不限制采购人以其他方式签订合同的权利。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。

1.3 采购文件、响应文件、书面承诺和中标通知书均作为经济合同的一部分，且具有法律效力。中标人应严格履行经济合同所规定的各项义务和责任，否则将依法处理。

1.4 有关法规或者采购文件明确不允许分包方式履行合同的，中标人不得分包履行合同，否则将依法承担法律责任。采购文件明确允许分包方式履行合同的，按照采购文件相关规定执行。

当中标人放弃中标结果或者因不可抗力而不能履行合同的，采购人可从推荐中标候选人名单中按顺序重新确定中标人。

2. 合同主要条款

合同编号：_____

甲方（采购人）：_____

住所地：_____

乙方（中标人）：_____

住所地：_____

乙方于____年____月____日参加了____（采购人或者代理机构）组织的“____（项目名称及项目编号）”采购活动，经磋商小组磋商确定乙方为____（包及包名称）中标人，按照《中华人民共和国民法典》和相关的法律法规规定，以及采购文件要求，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同标的

1. 服务物业名称及基本情况：

2. 物业服务内容：

(1) 基础管理：上合服务中心和北区管理楼项目日常管理档案资料，包括但不限于上合服务中心和北区管理楼设施设备运行、维护档案；安保巡逻检查和出入登记记录、会议服务记录等，上合服务中心和北区管理楼各类物业服务档案完备。

(2) 安保服务：包括但不限于上合服务中心和北区管理楼配备门岗执勤、巡逻、监控、停车场（包括地下停车场）专职人员，每天按照各岗位服务标准和规范进行上合服务中心和北区管理楼出入管理、24 小时值班、定点巡逻、车辆指挥、消防安全隐患巡查等工作，确保上合服务中心大楼和北区管理楼运行安全。

(3) 物业维修：包括但不限于熟悉上合服务中心大楼和北区管理楼土建、设备情况，配备专职维修队伍，特种作业（电工、电梯操作工、消防管理员等）需带证作业，人证合一，定期检查上合服务中心大楼和北区管理楼设备运行情况，协助甲方监督管理设施设备维保单位对设备进行维修、保养，及时、保质保量完成零星维修任务（不包含工程改造、大面积墙面和瓷砖的修补、排污消防系统和发电机设备的维保维修、因外力造成的管道维修、因防水层问题导致室内漏水、到期需更换的设施设备等等）。

(4) 会议服务：包括但不限于满足甲方办公会议、接待需求，配备专业会议服务人员，按照会议服务标准流程和规范，组织开展会议服务工作。

(5) 保洁服务：包括但不限于对上合服务中心公共区域卫生进行全面清洁和巡保，保洁人员培训合格后上岗，划分责任区域和重点清洁部位，清洁工作无死角，确保上合服务中心大楼和北区管理楼整洁、舒适的办公环境。

(6) 招标文件中规定的其他服务内容和要求。

.....

3. 物业服务期限为____年。自____年__月__日起至____年__月__日止。

第二条 合同总金额

合同总金额（含税）为人民币（大写）：_____（¥_____）。

1. 甲方支付乙方的物业服务费，乙方需用于支付物业服务人员（项目负责人、客服、保安、保洁、电工、综合维修工等）的工资、加班费、食宿费、社会保险和按规定提取

的福利费、日常清洁和维修工具、法定税费等。乙方应保证与上述人员签订劳动合同，合同签订之日，乙方应当提供上述人员劳动合同原件供甲方核查，并提供加盖公章的复印件作为合同附件。乙方并负责工资发放、工伤处理等一切劳动相关事宜。

2. 物业服务费不包括能源费用、设施设备（包括电梯、消防、网络、空调、高压配电室、电动旋转门、智能门禁等）的专业保养费和年检费、会议服务用品消耗、大型保洁设备、维修耗材等。

3. 物业服务范围内的各设备由乙方或乙方督促管理专业维保单位进行维修维护，甲方负担维修中的材料费用。物业服务期间，因乙方原因造成相关设备损坏或因维护不及时、不合格给甲方造成损失时，乙方应承担相应的赔偿责任。

4. 本合同额未包含的费用，由乙方向甲方提报零星工程量结算单，经甲方核准后付款。

.....

第三条 付款方式

按照甲乙双方约定的物业服务标准，甲方按月度向乙方支付物业服务费，当月结束后5个工作日内，乙方应当向甲方提交当月物业费用数额及明细，甲方审核完毕后10个工作日内支付。甲方付款前，乙方应向甲方开具增值税专用发票，乙方迟延提交发票的，甲方有权拒绝付款直至乙方提供合规发票时止。因上述原因导致甲方迟延付款的，甲方不承担迟延付款的违约责任。以上费用由甲方向乙方指定银行账户支付，乙方指定银行账户为：

开户行：_____

户 名：_____

账 号：_____

第四条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。
2. 向乙方提供相应必要的服务用房。
3. 向乙方提供物业管理所需的图纸、档案及相关资料。
4. 按本合同约定按时支付相应服务费。

5. 指导、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

6. 政策规定由甲方承担的其他责任。

7. 甲方每月不定期对乙方的工作进行监督检查，乙方对甲方检查结果中提出的不足之处应当及时改正，并将改正后的结果及时反馈给甲方。

8. 如乙方工作人员不能胜任或满足甲方工作要求，甲方有权要求乙方更换调整相关人员，乙方应在甲方要求的时间内指派新的符合约定的人员。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，自主开展各项服务活动。

2. 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方的检查监督。

3. 根据需要制定保安、保洁、维修方案，经甲方审议通过后组织实施。

4. 向甲方和物业使用权人告知物业使用的有关规定。

5. 对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能。

6. 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

7. 依照甲方委托和管理规约的规定，对违反法规、规章的行为进行规劝。

8. 选派素质良好、服务热情、形象健康的专业人员进驻现场工作，门岗执勤人员须聘用有资质的安保公司的保安；服务主管及领班须聘用具有相应服务管理经验三年以上的人员；维修工须聘用取得相应资格证书、具备一定技能并有维修及设备管理经验二年以上的人员。其他人员需满足如下基本条件：

保洁员要求：55 周岁以下，身体健康，服从工作安排。

秩序维护员要求：45 周岁以下，身体健康、无犯罪记录，服从工作安排。

9. 乙方应确保合法用工，乙方工作人员代表乙方工作，与甲方无任何劳动关系。本合同签订当日，乙方应当提供劳动合同及社保缴纳凭证原件供甲方核查，并提供复印件供甲方备存。乙方工作人员在合同期限内因劳动报酬、社会保险、工伤或造成第三人的经济损失、人身伤害等所产生的费用由乙方全部承担，甲方不承担任何责任及费用。

乙方及乙方工作人员应当具备提供服务的相应资质或能力。合同签订之日，乙方应当提供可证明其具备相应资质或能力的证书/凭证/许可等原件供甲方核查，并提供加盖

公章的复印件作为合同附件。

10. 乙方应做好项目安全作业管理工作，严守有关安全作业规定，根据项目实际情况定期进行防火、防汛、防疫等应急演练及培训，因乙方操作不当及解决不及时造成财产损失或人员伤亡的，由乙方承担责任，造成的损失甲方可直接从应付乙方的服务费中扣除，不足部分可另向乙方追偿。

11. 乙方对在合同履行期间所获得的一切与甲方相关的文件、资料和不为公众所知悉的所有信息均视为保密信息。未经甲方书面同意，乙方不得将上述数据资料披露给任何第三方，不得将上述数据资料用于本合同之外的任何目的或项目。

12. 合同期满后【5】日内向甲方移交全部物业管理用房及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

.....

第五条 违约责任

1. 甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，甲方有义务在限期内完善，以使乙方正常进行相关的管理服务。

2. 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，甲方有权限期乙方改正；给甲方造成损失的，乙方赔偿甲方的损失并承担违约责任。

3. 使用人违反法律、法规和有关规定的，乙方可根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、提请甲方处理等措施。

4. 乙方在物业服务过程中，必须采取周密、安全措施，以避免对工作人员及其他人员财产的损害，因乙方操作不当及解决不及时造成物业使用人财产损失或人员伤亡的，由乙方承担责任。

5. 因房屋建造质量、设施设备质量或安装质量等原因，使物业或者物业的一部分达不到使用功能，双方按有关法律、法规 and 规定处理。

6. 本合同期满或因一方违约而解除，乙方应当向甲方移交全部物业管理档案，包括但不限于甲方在签订本合同时向乙方交付的相关档案；乙方违反本约定，甲方有权扣留应付乙方上月或当月的物业费用，该费用视为乙方支付给甲方的违约金。如果该费用甲方已提前支付给乙方，甲方仍有权向乙方追索该项违约金。

7. 有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同且不承担任何违约责任及费用。

无论甲方是否解除合同，乙方应于违约情形发生之日起3日内，向甲方支付上季度物业服务费总额的30%作为违约金；造成的损失超过该违约金数额的，乙方应按甲方的实际损失进行赔偿：

- (1) 乙方擅自中止、解除本合同的；
- (2) 未经甲方书面同意，乙方擅自转包、分包本合同项下任何义务给第三方的；
- (3) 乙方无正当理由拒绝整改服务成果或经整改仍达不到甲方要求的；
- (4) 乙方或乙方工作人员不具备合法资质或专业资格的；
- (5) 乙方无正当理由拒绝更换不合格工作人员或经更换仍达不到甲方要求的；
- (6) 未经甲方书面同意，乙方擅自使用甲方提供的图文/商标/数据等的；
- (7) 乙方违反保密义务的；
- (8) 乙方严重违反本合同项下其他义务的。

若甲方选择继续履行合同，乙方承担违约责任后应当继续履行；若甲方选择解除合同，甲方在书面或电邮、电话通知乙方后，本合同自动解除。合同解除后3日内，除上述违约责任外，乙方还应退还甲方已支付的所有费用（若有）。

8. 除另有约定外，乙方违反本合同其他约定的，违约行为以时间计算的，每逾期一日，应当向甲方支付上季度物业服务费总额【1】%的违约金；违约行为以次数计算的，每违反一次，乙方应当向甲方支付上季度物业服务费总额【1】%的违约金。造成的损失超过该违约金数额的，乙方应按甲方的实际损失进行赔偿。乙方违反超过【5】次或逾期超过【15】日的，执行本合同第五条第7款。

.....

第六条 其他事项

1. 本合同期满合同自动解除。
2. 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 未尽事宜，在合同执行期间，若遇到本合同条件不能规范的事件，且该事件将影响合同进一步执行时，甲、乙双方均可提出建议，共同协商提出“补充协议”。该“补充协议”作为本合同条件的一部分，与本合同具有同等的法律效力。
4. 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，应当由甲方所在地人民法院管辖，败诉一方承担胜诉一方支付的律师费用。

5. 本合同一式四份双方各执二份，本合同并经甲、乙双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章后生效，签订本合同时乙方应当向甲方提供其营业执照副本复印件一份。

6. 本合同中双方联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因首部联系方式和联系信息错误或单方变更后未及时书面通知其他方而无法送达的，自交邮后第 7 日视为送达。

7. 乙方需采取必要的措施以对甲方的文件、会议内容、人员信息以及本合同内容及协议等进行保密，不得随意披露甲方保密信息。

甲方（盖章）：

法定代表人

或其授权代表（签章）：

签署日期：

乙方（盖章）：

法定代表人

或其授权代表（签章）：

签署日期：

注：本合同仅供参考，具体以实际签订为准。

响应文件

包：第 包

资格审查部分

项目名称：

项目编号：

投标单位名称（公章）：

二〇 年 月 日

资格审查文件目录

- 1、营业执照或登记证书等；
- 2、声明函(见附件1)；
- 3、采购诚信承诺书(见附件2)；
- 4、磋商文件要求的其他资格证明材料。

附件 1:

声明函

一、我方在参加_____（项目名称）采购活动前 3 年内，我方被公开披露或查处的违法违规行为有：_____，但在经营活动中：

1、没有重大违法记录（重大违法记录指供应商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）。

2、没有行贿犯罪记录（查询内容：①供应商_____、组织机构代码证或统一社会信用代码_____；②法定代表人_____、身份证号码_____；③项目负责人_____、身份证号码_____）。

二、我方在参加本项目活动前一段时间内具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

若以上声明不实，我方自愿承担一切法律后果。

供 应 商：_____（盖公章）

日 期：_____年_____月_____日

备注：招标文件未要求项目负责人的，项目负责人一栏可删除。

附件 2:

采购诚信承诺

胶州市行政审批服务局公共资源交易中心，（采购人），（采购代理机构）：

我公司（供应商名称）已详细阅读了项目（项目编号：）磋商文件，自愿参加本次投标，现就有关事项做出郑重承诺如下：

一、诚信投标，材料真实。我公司保证所提供的全部材料、投标内容均真实、合法、有效，保证不出借或者借用其他企业资质，不以他人名义投标，不弄虚作假；

二、遵纪守法，公平竞争。不与其他供应商相互串通、哄抬价格，不排挤其他供应商，不损害采购人的合法权益；不向磋商小组、采购人提供利益以牟取中标。

三、若中标后，将按照规定及时与采购人签订采购合同，不与采购人订立有悖于采购结果的合同或协议；严格履行采购合同，不降低合同约定的产品质量和服务，不得擅自变更、中止、终止合同，或者拒绝履行合同义务；

若有违反以上承诺内容的行为，我公司自愿接受取消投标资格、记入信用档案、没收投标保证金、媒体通报、1-3年内禁止参与采购等处罚；如已中标的，自动放弃中标资格，并承担全部法律责任；给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任。

供应商名称(盖公章)：

法定代表人（签章）：

年 月 日

响应文件

包：第包

商务部分

项目名称：

项目编号：

投标单位名称（公章）：

二〇年月日

商务文件目录

- 1、投标函(见附件3)；
- 2、法定代表人身份证明(见附件4)；
- 3、法定代表人授权委托书(见附件5)；
- 4、报价一览表(见附件6)；
- 5、分项报价明细表(见附件7)；
- 6、供应商情况介绍（主要产品、技术力量、企业规模、经营业绩等）；
- 7、供应商同类项目实施情况一览表(见附件8)（若有）；
- 8、类似成功案例业绩证明（供应商同类项目中标通知书、合同、验收报告）（若有）；
- 9、商务响应表(见附件9)；
- 10、联合投标协议书（若有）(见附件10)；
- 11、联合投标授权委托书（若有）(见附件11)；
- 12、磋商文件商务评审办法中涉及提交的相关证明材料（若有）；
- 13、磋商文件其它规定或者供应商认为应介绍或者提交的资料、文件和说明（若有）。

附件3:

投标函

（采购代理机构）：

（供应商名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址_____。

我（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的（招标项目名称）（编号为 ）的投标，为此，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

- 1、我方已详细审查全部磋商文件，同意磋商文件的各项要求。
- 2、我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。
- 3、若中标，我方将按照磋商文件规定履行合同责任和义务。
- 4、我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司以及其附属机构没有任何联系。
- 5、响应文件自开启日起有效期为90日历日。
- 6、以上事项如有虚假或者隐瞒，我方愿意承担一切后果。

供应商名称（公章）：

供应商法定代表人或者授权代表（印章）：

联系电话：

日期： 年 月 日

备注：本投标函由授权代表印章的，应附法定代表人印章的授权委托书。

附件4:

法定代表人身份证明

供应商名称:

单位性质:

地址:

成立时间: 年月日

经营期限:

姓名: 性别: 年龄: 职务:

系(供应商名称)的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件。

附件5:

法定代表人授权委托书

（采购代理机构）：

我（姓名）系（供应商名称）法定代表人，现授权委托我公司的（姓名）为我公司本次项目的授权代表，代表我方办理本次投标、签约等相关事宜，签署全部有关的文件、协议、合同并具有法律效力。授权代表联系方式。

在我方未发出撤销授权委托书的书面通知以前，本授权委托书一直有效。授权人（代表）签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权撤销而失效。

授权代表无权转让委托权。特此授权。

本授权委托书于年月日签字生效，特此声明。

（附法人代表身份证以及授权代表身份证复印件）

授权代表姓名：性别：年龄：

单位：部门：职务：

供应商名称（公章）：

法定代表人（印章）：

日期：年月日

附件6:

报价一览表

投标包：第 包

包名称：

序号	项目名称	含税总报价（单位元）
1		
总计		小写：
		大写：

时间：年 月 日

附件 7:

分项报价明细表

序号	项目名称	服务内容说明	报价（元）	备注
1				
2				
3				
4				
5			
服务项目费用合计		大写:		
		小写:		

时间：年 月 日

附件8:

供应商同类项目实施情况一览表

投标包：第 包 包名称：

采购单位	项目名称	价格	合同金额 (万元)	采购单位联系人及 电话

时间：年月日

附件9:

商务响应表

投标包：第 包 包名称：

项目	磋商文件要求	是否 响应	供应商的承诺或说明
服务保障要求			
服务期限或者提 供服务起止时间			
.....			

日期： 年月日

附件10:

联合投标协议书

甲方:

乙方:

(如果两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合,可按照甲、乙、丙、丁...序列增加)

联合体各方经协商,就响应(采购人名称)组织实施(项目名称) (项目编号)的招标活动联合进行投标之事宜,达成如下协议:

一、联合体各方一致决定,以 _____ 为主办人进行投标,并按照磋商文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中,主办人的法定代表人或者授权代理人根据磋商文件规定以及投标内容对采购人所作的任何合法承诺,包括书面澄清以及响应等对联合体各方均有约束力。如果中标并签订合同,则联合体各方将共同履行对采购人或者采购代理机构所负有的全部义务,并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合体各方保证对主办人为响应本次招标而提供的产品和服务提供全部质量保证以及售后服务支持。

四、本次联合投标中,联合体各方承担的工作和义务:

甲方承担的工作和义务为:

乙方承担的工作和义务为:

五、有关本次联合投标的其他事宜:

六、本协议提交采购人或者采购代理机构后,联合体各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或者撤销。

七、本协议共份,联合体各方各持一份,并作为响应文件的一部分。

甲方名称: (公章)

乙方名称: (公章)

法定代表人: (印章)

法定代表人: (印章)

日期: 年月日

日期: 年月日

附件11:

联合投标授权委托书

(如果两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合,可按照甲、乙、丙、丁...序列增加)

本授权委托书声明:根据(甲方名称)与(乙方名称)签订的《联合投标协议书》的内容,主办人的法定代表人现授权为联合投标代理人,代理人在投标、开启、评审、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务,联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

主办人的法定代表人:(印章)

日期:年月日

联合投标代理人:(印章):

日期:年月日

甲方名称:(公章)

乙方名称(公章)

法定代表人:(印章)

法定代表人:(印章)

日期:年月日

日期:年月日

响应文件

包：第包

技术部分

项目名称：

项目编号：

投标单位名称（公章）：

二〇年月日

技术文件目录

- 1、对本项目服务总体要求的理解；
- 2、服务方案；
- 3、应急服务措施；
- 4、服务响应表（见附件12）；
- 5、项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表（见附件13）；
- 6、磋商文件要求或者供应商认为其它应介绍或者提交的资料 and 文件。
- 7、证明服务的合格性和符合磋商文件规定的技术资料。
- 8、供应商需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

附件12:

服务响应表

供应商名称（公章）：

第包

序号	磋商文件要求	响应文件响应	偏离情况

注：

1、供应商应根据磋商文件的服务要求，如实逐条一一对应填写响应情况，如有未响应服务要求，磋商小组有权视其为负偏离；

2、请供应商在“偏离情况”一栏详细描述存在正偏离或负偏离服务要求，并标明偏离情况；

3、磋商文件服务内容未做要求的，不视为正偏离。

时间：年月日

附件13:

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

供应商名称（公章）：

第包

姓名	职务	专业技 术资格	身份证号码	参加本单位工作时间

注：在填写时，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写，后附相关人员证书复印件及社保证明材料复印件。

时间：年月日

附件14:

采购项目验收单

用户		合同号		合同金额（元）		
招标项目		验收项目		合计	财政拨款	单位自筹
验收意见： 负责人： (用户盖章) 年月日				验收意见： 负责人： (供应商盖章) 年月日		
验收小组成员签名						

附录1

通用竞磋服务类（综合评分法） 评分办法

第1页 共2页

序号	标题	分值	评分标准
通用竞磋服务类（综合评分法） [100.00]			
1	资格审查 [合格制]		
1.1	营业执照、登记证书、执业许可证等	合格制	具有独立承担民事责任的企业或组织合法经营权的凭证（如:营业执照、登记证书、执业许可证等）
1.2	声明函	合格制	在经营活动中无重大违法记录和行贿犯罪记录、具有良好商业信誉和健全财务会计制度、具有依法缴纳税收和社会保障资金良好记录的声明函。（详见附件）
1.3	采购诚信承诺书	合格制	采购诚信承诺书（见附件）
2	符合性审查 [- -]		
2.1	投标文件雷同检查	合格制	投标文件不存在记录的MAC地址、CPU序列号、硬盘序列号中两项及以上相同的情形
2.2	对招标文件的技术/服务要求响应情况 [合格制]		
2.2.1	对招标文件的技术/服务要求响应情况1	合格制	投标文件响应招标文件以下技术/服务要求（对应投标文件技术部分——技术响应表/服务响应表）
2.2.2	对招标文件的技术/服务要求响应情况2	合格制	★……
2.3	投标报价	合格制	按照招标文件要求报价且不超过预算金额或最高限价（对应投标文件商务部分——报价一览表）
2.4	投标有效期	合格制	投标有效期满足招标文件要求（对应投标文件商务部分——投标函）
2.5	对招标文件的商务要求响应情况 [合格制]		
2.5.1	对招标文件的商务要求响应情况1	合格制	投标文件响应招标文件以下商务要求（对应投标文件商务部分——商务响应表）
2.5.2	对招标文件的商务要求响应情况2	合格制	（货物：交货期、交货地点、付款方式、售后服务要求、验收……） （服务：服务期限或者提供服务起止时间、服务保障要求……）
2.6	对招标文件的编制、签章要求响应情况	合格制	投标文件按照招标文件要求编制、签章
2.7	其他1	合格制	投标文件未发现含有招标人不能接受的附加条件
2.8	其他2	合格制	未发现投标人提供虚假材料、恶意串通、以行贿手段谋取中标等情形
2.9	其他3	合格制	未发现法律、法规和招标文件规定的其他无效情形
3	商务部分 [45.00]		
3.1	投标报价	10.00	评标基准价C=所有有效标书投标报价(或最终价格)中的最低投标报价。 最终报价: 1、对于小型和微型企业制造的货物(服务),给予小型和微型企业包括相互之间组成的联合体的产品 0% 的价格扣除,扣除后的价格为最终报价 2、大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体,联合体协议中约定,小微企业的协议合同金额占比30% 以上的,给予 0% 的价格扣除,扣除后的价格为最终报价 报价得分 = 评标基准价 ÷ (投标报价或者最终价格) × 满分
3.2	企业业绩	15.00	自2019年1月1日至今,有同类物业服务项目业绩,每份5分,最多得15分,类似业绩须提供合同原件电子文档和中标通知书原件电子文档否则不得分。
3.3	企业认证	12.00	投标人通过ISO9001质量管理体系认证得4分; 投标人通过ISO27001信息安全管理体系统得4分; 投标人通过ISO20000信息技术服务管理体系认证得4分。 开标时须提供证书原件电子文档且认证范围为物业管理服务否则不得分。
3.4	企业荣誉	8.00	自2019年1月1日至今投标人所管物业项目获得省级及以上物业服务行业荣誉称号得8分。 开标时须提供荣誉证书电子文档或证明文件原件电子文档否则不得分。
4	技术部分 [55.00] ()		
4.1	响应情况 [10.00] ()		
4.1.1	基本分	6.00	全部满足实质性条款要求的得6分;实质性条款有1项不满足的,为无效投标。
4.1.2	正偏离	4.00	优于招标文件实质性要求的,每有1条加1分,最高加2分;对非实质性要求,每出现1条正偏离,加1分,最高加2分。
4.1.3	负偏离	0.00	每出现1条负偏离,扣除基础分2分,出现3条及以上负偏离的,响应情况项不得分。

通用竞磋服务类（综合评分法） 评分办法

第2页 共2页

序号	标题	分值	评分标准
4.2	服务方案	15.00	服务方案整体优于采购文件各项要求的，得 3-1分； 服务方案符合采购文件要求且详尽、完备，无漏项、缺项，得 3-1 分； 服务流程合理、管理措施完备的，得 3-1 分； 组织机构健全、人员配备合理的，得 3-1 分； 项目应急措施完善，预案合理，得 3-1 分。
4.3	人员配备	15.00	拟投入本项目的项目负责人获得人力资源和社会保障部颁发的物业管理师资格证书的得3分。 项目组人员中获得中级职称的，每提供1个得1分，最多得3分。 项目组人员获得建设部人事教育司和建设部住宅与房地产业司颁发的物业管理从业人员岗位证书的每人得 0.5 分，最多得5分。 项目组工程技术人员同时具有特种设备安全管理人员证和低压电工作业证人数在5人及以上得1分（低于5人的不得分）； 项目组人员具有高压电工作业证人数在2人及以上得1分（低于2人的不得分）； 项目组人员具有维修电工职业资格证书人数在4人及以上得1分（低于4人的不得分）； 项目组人员具有建（构）筑消防员结业证人数在10人及以上得1分（低于10人的不得分）； 须提供证书原件（电子文档）以及网上打印社保证明材料加盖投标人公章或社保机构出具的社保证明原件电子文档，否则本项不得分。
4.4	服务工具	4.00	投标人有物业服务的智能APP系统和GPS定位系统的得 4分，须同时提供软件采购合同原件（电子文档）和采购发票原件（电子文档）或复印件加盖公章（电子文档），否则不予得分。
4.5	服务定位	5.00	从服务好业主角度出发对项目的整体统筹规划、认识深刻、定位合理的得5-4分，次之得3-2分，一般得1-0分。
4.6	服务保证措施	6.00	投标人组织机构及服务质量保证措施、保密措施等能做到机构健全，建立完整的工作台帐、工作信息收集、反馈等客户质量保证措施的，优得6-4分，良得3-2分，一般得1-0分。

其他注意事项

控制价 : 6140000.00

专家个数 :5

投标人报价方式 :总价（元）

定标方式 :确定中标人

服务明细表

第1页 共1页

序号	明细内容
1	名称：上合服务中心和北区管理楼物业管理服务 服务范围：详见采购文件 服务要求：详见采购文件