

泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务项目招标

标段编码：NJQT2501061-01QSGH

## 招标文件

招标人（招标代理）：[江苏澄建正达工程项目管理有限公司](#)（加盖电子印章）



# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 招标文件 .....                  | 4  |
| 第一章 招标公告 .....              | 4  |
| 第二章 投标人须知 .....             | 10 |
| 投标人须知前附表 .....              | 10 |
| 投标人须知正文 .....               | 16 |
| 开标一览表 .....                 | 25 |
| 第三章 评标办法 .....              | 26 |
| 评标办法前附表 .....               | 26 |
| 评标办法正文 .....                | 30 |
| 第四章 合同条款及格式 .....           | 34 |
| 第五章 招标采购清单 .....            | 38 |
| 第六章 图纸 .....                | 45 |
| 第七章 技术标准和要求 .....           | 46 |
| 第八章 投标文件格式 .....            | 47 |
| 封面 .....                    | 49 |
| 目录 .....                    | 47 |
| 一、投标函及投标函附录 .....           | 51 |
| (一) 投标函 .....               | 51 |
| (二) 投标函附录 .....             | 52 |
| 二、法定代表人身份证明和授权委托书 .....     | 53 |
| 三、联合体协议书 (如有) .....         | 54 |
| 四、投标保证金 .....               | 55 |
| 投标减免缴纳投标保证金信用承诺书 .....      | 56 |
| 五、商务标文件 .....               | 57 |
| (一) 投标人基本情况表 .....          | 57 |
| 投标人基本情况表 .....              | 57 |
| (附件) 企业相关证明证照文件 .....       | 57 |
| (附件) 企业资质 .....             | 57 |
| (附件) 企业证书 .....             | 57 |
| (附件) 企业信用管理档案 .....         | 57 |
| (二) 项目负责人资料表 .....          | 58 |
| 项目负责人资料表 .....              | 58 |
| (附件) 基本信息 .....             | 58 |
| (附件) 资格证书 .....             | 58 |
| (附件) 社保 .....               | 58 |
| (附件) 业绩 .....               | 58 |
| (三) 项目管理机构组成表 .....         | 59 |
| 项目管理机构组成表 .....             | 59 |
| (附件) 基本信息 .....             | 59 |
| (附件) 资格证书 .....             | 59 |
| (附件) 社保 .....               | 59 |
| (四) 拟分包项目情况表 .....          | 60 |
| (五) 近年完成的类似项目情况表 .....      | 61 |
| 近年完成的类似项目情况表 .....          | 61 |
| (附件) 企业近年完成的类似项目情况 .....    | 62 |
| (附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况 ..... | 62 |
| (附件) 企业获奖情况 .....           | 62 |
| (附件) 项目负责人获奖情况 .....        | 62 |
| (六) 正在施工和新承接的项目情况表 .....    | 63 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| (七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表 ..... | 64 |
| (八) 近3年财务状况表 .....       | 65 |
| 近3年财务状况表 .....           | 65 |
| (附件) 财务状况 .....          | 65 |
| (九) 资格审查其他资料 .....       | 66 |
| 六、经济标文件 .....            | 67 |
| 七、技术标文件 .....            | 68 |
| 八、其他资料 .....             | 69 |
| 第九章 其他 .....             | 70 |

# 第一章 招标公告

## (江北分中心) 泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务项目招标公告

标段编码: NJQT2501061-01QSGH

### 1. 招标条件

本招标项目泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务已由江北新区泰山街道党政和人大办公室以泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务（项目审批文号:中共南京市浦口区委泰山街道工作委员会会议纪要第13期）批准建设，项目业主为南京国鼎投资置业有限公司，建设资金来自国有（非政府投资），项目出资比例为国有（非政府投资）:100.00%。项目已具备招标条件，招标人为南京国鼎投资置业有限公司，现对该项目项目进行公开招标。

江苏澄建正达工程项目管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 项目现场

2.2 招标范围: 本项目物业服务的区域为:（1）泰山街道国鼎公司所有房产（浦园路7号），房产面积约5000平方米；（2）泰山街道科技创新园区所有房产（浦泗路18号），房产面积约11000平方米；（3）绿化面积约1600平方米。服务内容为环境卫生，生活垃圾收集、清运；园区树木修剪；绿化部位杂草清除、局部绿化部位补种等；维持公共秩序，包括安全监控、巡查等；负责访客接待、登记、进出物品核实并确认登记；交通与车辆停放秩序管理等物业服务。

2.3 计划工期: 365日历天

2.4 合同估算价: 871,920.00元

2.5 工程规模: 本项目物业服务的区域为:（1）泰山街道国鼎公司所有房产（浦园路7号），房产面积约5000平方米；（2）泰山街道科技创新园区所有房产（浦泗路18号），房产面积约11000平方米；（3）绿化面积约1600平方米。服务内容为环境卫生，生活垃圾收集、清运；园区树木修剪；绿化部位杂草清除、局部绿化部位补种等；维持公共秩序，包括安全监控、巡查等；负责访客接待、登记、进出物品核实并确认登记；交通与车辆停放秩序管理等物业服务。

2.6 工程类型: 其他

/

### 3. 投标人资格要求

3.11、投标人具有独立法人资格（提供有效的营业执照副本复印件加盖公章）；2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供参加本次采购活动前6个月内至少一个月份的会计报表(至少包括资产负债表和利润表)复印件或其上一年度经审计的财务报告或近6个月内银行出具的资信证明加盖公章，成立不满6

个月的无需提供】；3、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供参加本次采购活动前半年内(至少一个月)依法缴纳增值税或营业税或企业所得税的凭据，并缴纳社会保险的凭据(专用收据，或社会保险缴纳清单)复印件加盖公章。备注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金】；4、投标人应满足以下内容（提供承诺书原件加盖公章）：（1）具有独立订立合同的能力；（2）未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；（3）企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；（4）企业没有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；（5）企业没有因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期未届满的；（6）符合法律、法规规定的其他条件。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统（网址）：[/](#)。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2025-08-21 09:30:00](#)；

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[公开招标综合评估法](#)；

是否两阶段评标：否；

是否评定分离：否；

7.2 具体评标办法：

| 详细评审  |              |                                                       |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------|
| 条款号   | 量化因素         | 量化标准                                                  |
| 2.3.1 | 分值构成（总分100分） | (1) 投标报价：50.00 分<br>(2) 技术标：36.00 分<br>(3) 商务标：6.00 分 |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (4) 其他：8.00 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------|------|----|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.3.2                     | 评标基准价计算方法                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
| 2.3.3（1）                  | 投标报价得分计算                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 采用低价优先法计算，即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，其价格分为满分。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/投标报价)×50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
| 2.3.3（2）                  | 技术标评分标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <table><tr><th>评审因素</th><th>评分标准</th><th>分值</th></tr><tr><td>整体设想与综合管理服务方案<br/>(0~9.00)</td><td>评委根据供应商提供的针对本项目的整体设想与综合管理服务方案进行评分：<br/>1、服务设想周到全面，服务起点高，定位明确，针对性强，项目的重点、难点、特色与创新分析准确，措施科学有效，组织机构及 各类机制完善，方案全面细致的得 9分；<br/>2、服务方案较全面，有服务设想及服务定位阐述，有项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施，有组织架构及机制但针对性不强的得 5 分；<br/>3、服务方案不全面，服务设想、服务定位、项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施不具体或不科学，针对性较差的得 1 分；<br/>4、未提供相关内容不得分。<br/>(优=9.00；良=5.00；差=1.00；无=0)</td><td>9.00</td></tr><tr><td>实施方案<br/>(0~9.00)</td><td>评委根据供应商提供的实施方案（包括保洁、秩序维护、会务接待、工程维修等服务质量标准、服务标准及实施方案）综合评分：<br/>1、方案全面，有详细内容，针对性强的，得 9分；<br/>2、方案基本全面，有较详细的内容，具备一定的针对性，得5分；<br/>3、方案一般、内容一般、针对性一般，得 1 分；<br/>4、未提供方案的不得分。<br/>(优=9.00；良=5.00；中=1.00；无=0)</td><td>9.00</td></tr><tr><td>突发事件应 急处理预案<br/>(0~9.00)</td><td>评委根据供应商提供的针对本项目突发事件应急处理预案（包括各类突发事件，如公共安全类突发事件、各类迎检的处理流程，处理方法，相关措施等内容）进行评分：<br/>1、针对项目的实际情况编制的突发事件应急处理预案全面完善，针对性强，可实施性强的得 5</td><td>9.00</td></tr></table> |  |  | 评审因素 | 评分标准 | 分值 | 整体设想与综合管理服务方案<br>(0~9.00) | 评委根据供应商提供的针对本项目的整体设想与综合管理服务方案进行评分：<br>1、服务设想周到全面，服务起点高，定位明确，针对性强，项目的重点、难点、特色与创新分析准确，措施科学有效，组织机构及 各类机制完善，方案全面细致的得 9分；<br>2、服务方案较全面，有服务设想及服务定位阐述，有项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施，有组织架构及机制但针对性不强的得 5 分；<br>3、服务方案不全面，服务设想、服务定位、项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施不具体或不科学，针对性较差的得 1 分；<br>4、未提供相关内容不得分。<br>(优=9.00；良=5.00；差=1.00；无=0) | 9.00 | 实施方案<br>(0~9.00) | 评委根据供应商提供的实施方案（包括保洁、秩序维护、会务接待、工程维修等服务质量标准、服务标准及实施方案）综合评分：<br>1、方案全面，有详细内容，针对性强的，得 9分；<br>2、方案基本全面，有较详细的内容，具备一定的针对性，得5分；<br>3、方案一般、内容一般、针对性一般，得 1 分；<br>4、未提供方案的不得分。<br>(优=9.00；良=5.00；中=1.00；无=0) | 9.00 | 突发事件应 急处理预案<br>(0~9.00) | 评委根据供应商提供的针对本项目突发事件应急处理预案（包括各类突发事件，如公共安全类突发事件、各类迎检的处理流程，处理方法，相关措施等内容）进行评分：<br>1、针对项目的实际情况编制的突发事件应急处理预案全面完善，针对性强，可实施性强的得 5 | 9.00 |
| 评审因素                      | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 分值                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
| 整体设想与综合管理服务方案<br>(0~9.00) | 评委根据供应商提供的针对本项目的整体设想与综合管理服务方案进行评分：<br>1、服务设想周到全面，服务起点高，定位明确，针对性强，项目的重点、难点、特色与创新分析准确，措施科学有效，组织机构及 各类机制完善，方案全面细致的得 9分；<br>2、服务方案较全面，有服务设想及服务定位阐述，有项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施，有组织架构及机制但针对性不强的得 5 分；<br>3、服务方案不全面，服务设想、服务定位、项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施不具体或不科学，针对性较差的得 1 分；<br>4、未提供相关内容不得分。<br>(优=9.00；良=5.00；差=1.00；无=0) | 9.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
| 实施方案<br>(0~9.00)          | 评委根据供应商提供的实施方案（包括保洁、秩序维护、会务接待、工程维修等服务质量标准、服务标准及实施方案）综合评分：<br>1、方案全面，有详细内容，针对性强的，得 9分；<br>2、方案基本全面，有较详细的内容，具备一定的针对性，得5分；<br>3、方案一般、内容一般、针对性一般，得 1 分；<br>4、未提供方案的不得分。<br>(优=9.00；良=5.00；中=1.00；无=0)                                                                                                           | 9.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |
| 突发事件应 急处理预案<br>(0~9.00)   | 评委根据供应商提供的针对本项目突发事件应急处理预案（包括各类突发事件，如公共安全类突发事件、各类迎检的处理流程，处理方法，相关措施等内容）进行评分：<br>1、针对项目的实际情况编制的突发事件应急处理预案全面完善，针对性强，可实施性强的得 5                                                                                                                                                                                   | 9.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |      |      |    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                  |                                                                                                                                                                                                   |      |                         |                                                                                                                           |      |

|           |         |                               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|-----------|---------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|           |         |                               | 分;<br>2、突发事件应急处理预案基本全面、针对性较强的、可实施性较强得3分;<br>3、突发事件应急处理预案不够全面,且针对性不强,或和项目的实际需求不吻合的得1分;<br>4、未提供相关内容不得分。<br>(优=9.00;良=5.00;中=1.00;无=0)                                                                                                           |      |
|           |         | 人员管理方案<br>(0~9.00)            | 评委根据供应商提供本项目的人员管理方案(包括人员部门设置、人员配备、岗位设置及职责、人员培训及考核等)综合评分:<br>1、方案全面,有详细内容,针对性强的,得9分;<br>2、方案基本全面,有较详细的内容,具备一定的针对性,得5分;<br>3、方案一般、内容一般、针对性一般,得1分;<br>4、未提供方案的不得分。<br>(优=9.00;良=5.00;中=1.00;无=0)                                                  | 9.00 |
|           |         | 汇总规则: 评委汇总, 去掉1个最高分和1个最低分后求平均 |                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| 2.3.3 (3) | 商务标评分标准 | 评审因素                          | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                           | 分值   |
|           |         | 供应商业绩<br>(0~6.00)             | 供应商提供自2022年1月1日(以合同签订时间为准)以来承接(含在管和已完成)的类似物业服务项目(不含住宅小区),单个合同服务内容须包含保安、保洁、维修案例,并提供业主单位出具的履约优秀(或好评或满意或最高档次)评价材料。每提供一个案例得2分,最多得6分。<br>注:(1)提供物业服务合同,合同应能反映相关信息,若合同不能反映相关信息,则还须提供业主单位出具的相关证明材料。同时提供加盖业主单位公章的评价材料。<br>(2)同一业主单位的多个业绩仅作为一个业绩,不累计得分。 | 6.00 |
|           |         | 汇总规则: 分项汇总, 去掉1个最高分和1个最低分后求平均 |                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| 2.3.3 (4) | 其他评分标准  | 评审因素                          | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                           | 分值   |
|           |         | 团队资历 1<br>(0~4.00)            | 供应商拟派管理对接服务物业项目经理一名: ①年龄在45周岁(含)以下;本科及以上学历;<br>②具有物业管理师职业技能三级                                                                                                                                                                                  | 4.00 |

|  |  |                             |                                                                                                               |      |
|--|--|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |                             | 及以上证书；③担任物业项目（非住宅类）3年（含）以上的项目经理履职经验。以上全部满足的得 4分。（上传相关人员的证明文件，年龄计算截止时间为开标当日。）                                  |      |
|  |  | 团队资历2<br>(0~4.00)           | 供应商拟派的安保主管兼形象岗保安：①年龄在 45 周岁（含）以下；②具有2年（含）以上工作经验；③高中（含）以上文化。满足全部要求的得4分。缺项或未提供的不得分。（上传相关人员的证明文件，年龄计算截止时间为开标当日。） | 4.00 |
|  |  | 汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均 |                                                                                                               |      |

## 8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网、[/](#)等媒介上发布。

## 9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

（1）投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

（2）投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

（3）投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

（4）投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

[http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online\\_bidding\\_platform/login](http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)

（5）投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

（1）预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

#### 9.4 技术支持联系方式：

- (1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2
- (2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）
- (3) 南京智能开标大厅联系电话：400-998-0000、025-68505877、68505828
- (4) 国信CA联系电话：025-68505679
- (5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：1、拒绝下述投标人参加本次招标活动：（1）投标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招投标活动。（2）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人其他组织或个人，不得参加本项目招投标活动。

2、招标采购监督部门及电话：国企采购自行监管（电话:025-58536585），其他内容详见招标文件。

## 10. 联系方式

|      |                |         |                          |
|------|----------------|---------|--------------------------|
| 招标人： | 南京国鼎投资置业有限公司   | 招标代理机构： | 江苏澄建正达工程项目管理有限公司         |
| 地址：  | 南京市江北新区泰山工业集中区 | 地址：     | 南京市浦口区万寿路15号南京工大科技产业园A3栋 |
| 联系人： | 苏宁             | 联系人：    | 高庄祺                      |
| 电话：  | 18118829578    | 电话：     | 18362088099              |

招标采购监督部门及电话：国企采购自行监管（电话:/）

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

| 条款号   | 条款名称   | 编列内容                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.2 | 招标人    | 名称： <a href="#">南京国鼎投资置业有限公司</a><br>地址： <a href="#">南京市江北新区泰山工业集中区</a><br>联系人： <a href="#">苏宁</a><br>电话： <a href="#">18118829578</a>                                                                                            |
| 1.1.3 | 招标代理机构 | 名称： <a href="#">江苏澄建正达工程项目管理有限公司</a><br>地址： <a href="#">南京市浦口区万寿路15号南京工大科技产业园A3栋</a><br>联系人： <a href="#">高庄祺</a><br>电话： <a href="#">18362088099</a>                                                                             |
| 1.1.4 | 项目名称   | <a href="#">泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务</a>                                                                                                                                                                                            |
| 1.1.5 | 建设地点   | <a href="#">项目现场</a>                                                                                                                                                                                                            |
| 1.2.1 | 资金来源   | <a href="#">国有（非政府投资）</a>                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2.2 | 出资比例   | <a href="#">国有（非政府投资）:100.00%</a>                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.3 | 资金落实情况 | <a href="#">已落实</a>                                                                                                                                                                                                             |
| 1.3.1 | 招标范围   | <a href="#">本项目物业服务的区域为：（1）泰山街道国鼎公司所有房产（浦园路7号），房产面积约5000平方米；（2）泰山街道科技创新园区所有房产（浦泗路18号），房产面积约11000平方米；（3）绿化面积约1600平方米。服务内容为环境卫生，生活垃圾收集、清运；园区树木修剪；绿化部位杂草清除、局部绿化部位补种等；维持公共秩序，包括安全监控、巡查等；负责访客接待、登记、进出物品核实并确认登记；交通与车辆停放秩序管理等物业服务。</a> |
| 1.3.2 | 服务期    | <a href="#">365</a>                                                                                                                                                                                                             |

|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3.3  | 质量标准（技术性能指标）  | <u>符合招标人要求</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4.1  | 投标人资质条件、能力和信誉 | <u>1、投标人具有独立法人资格（提供有效的营业执照副本复印件加盖公章）；2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供参加本次采购活动前6个月内至少一个月份的会计报表(至少包括资产负债表和利润表)复印件或其上一年度经审计的财务报告或近6个月内银行出具的资信证明加盖公章，成立不满6个月的无需提供】；3、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供参加本次采购活动前半年内(至少一个月)依法缴纳增值税或营业税或企业所得税的凭据，并缴纳社会保险的凭据(专用收据，或社会保险缴纳清单)复印件加盖公章。备注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金】；4、投标人应满足以下内容（提供承诺书原件加盖公章）：</u><br><u>（1）具有独立订立合同的能力；（2）未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；（3）企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；（4）企业没有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；（5）企业没有因招标投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招标投标行政监督部门公示且公示期未届满的；（6）符合法律、法规规定的其他条件。</u> |
| 1.4.2  | 是否接受联合体投标     | 否                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.9.1  | 踏勘现场          | 不组织                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.10.1 | 投标预备会         | 不召开                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|        |                  |                                                                                  |
|--------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.10.2 | 投标人提出问题的截止时间     | <a href="#">2025-08-04 17:00:00</a>                                              |
| 1.10.3 | 招标人书面澄清的时间       | <a href="#">2025-08-04 17:00:00</a>                                              |
| 1.11   | 分包               | 不允许                                                                              |
| 1.12   | 偏离               | 不允许                                                                              |
| 2.1    | 构成招标文件的其他材料      | /                                                                                |
| 2.2.1  | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | <a href="#">2025-08-04 17:00:00</a>                                              |
| 2.2.2  | 投标截止时间           | <a href="#">2025-08-21 09:30:00</a>                                              |
| 2.2.3  | 投标人确认收到招标文件澄清的时间 | <a href="#">2025-08-04 17:00:00</a>                                              |
| 2.3.2  | 投标人确认收到招标文件修改的时间 | <a href="#">2025-08-04 17:00:00</a>                                              |
| 3.1.1  | 构成投标文件的其他材料      | <u>无</u>                                                                         |
| 3.3.1  | 投标有效期            | <u>90</u> 天                                                                      |
| 3.2.3  | 最高投标限价或其计算方法     | 最高投标限价： <a href="#">871,920</a><br>最高投标限价计算方法： <a href="#">投标报价超过最高限价的按无效标处理</a> |
| 3.2.4  | 投标报价的其他要求        | 总价<br><a href="#">871920</a>                                                     |
| 3.4.1  | 投标保证金            | 投标保证金的金额：人民币 <a href="#">10,000</a> 元                                            |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>投标保证金形式： 现金</p> <p>支票</p> <p>银行保函</p> <p>保险保单</p> <p>担保保函</p> <p>信用承诺</p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心江北新区分中心代收代退：</p> <p>是</p> <p>投标保证金提交账号</p> <p>户名：南京市公共资源交易中心江北新区分中心 开户行：交通银行南京江北新区分行 账号：320899991010003728463 银行地址：南京市江北新区天浦路1号</p> <p>办理流程：</p> <p>（1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。</p> <p>（2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p> <p>（3）以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>（4）以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>（5）投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                   | <p>还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p>                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.5.2 | 近年财务状况的年份要求       | <p>要求</p> <p><u>2024</u>年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.5.3 | 近年完成的类似项目的年度要求    | <p>要求</p> <p><u>2022</u>年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.5.5 | 近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求 | <p>不要求</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.6   | 是否允许递交备选投标方案      | <p>不允许</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2.2 | 递交投标文件地点          | <p>投标文件应递交至南京市招标投标交易系统</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2.3 | 是否退还投标文件          | <p>否</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.1.1 | 开标时间和地点           | <p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：<u>南京智能开标大厅（网址：<a href="https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login">https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login</a>）。</u></p>                                                                                                               |
| 5.2   | 开标程序              | <p>开标程序为：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）公布投标人名单；</li> <li>（2）投标人在规定的时间内解密其投标文件；</li> <li>（3）招标人对未成功解密的投标文件进行退回；</li> <li>（4）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；</li> <li>（5）公布开标结果；</li> <li>（6）投标人提出异议或咨询（如有）；</li> <li>（7）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；</li> <li>（8）开标结束。</li> </ol> <p>投标人解密时间：</p> <p>公布投标人名称后 60 分钟以内</p> |

|       |                                                                                                                                |                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.1 | 评标委员会的组建                                                                                                                       | <p>评标委员会构成<u>5</u>人，其中招标人代表<u>1</u>人，专家<u>4</u>人；</p> <p>评标专家确定方式：<br/><u>/</u></p> <p>从 <u>江苏省综合</u> 评标专家库中随机抽取</p> |
| 7.1.1 | 是否授权评标委员会确定中标人                                                                                                                 | <p><u>否</u></p> <p>推荐的中标候选人数量：<u>3</u></p>                                                                           |
| 7.3.1 | 履约担保                                                                                                                           | <p>履约担保的形式：<u>不采用</u></p> <p>履约担保的金额：<u>不采用</u></p>                                                                  |
| 10    | 需要补充的其他内容                                                                                                                      |                                                                                                                      |
| 10.3  | 技术标要求                                                                                                                          | <p>暗标：<u>不采用</u></p> <p>横向暗标：<u>不采用</u></p> <p>具体要求：<u>/</u></p>                                                     |
| 其他    | <p><u>(1) 综合服务费及公证费：按规定缴纳。(2) 投标文件份数：中标单位应根据备案要求、招标人要求提供伍份纸质投标文件和壹份电子（以U盘形式）投标文件，内容必须与投标时的投标文件内容一致。(3) 本项目中标服务费由中标人支付。</u></p> |                                                                                                                      |

## 1. 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

### 1.3 招标范围、工期（服务期、交货期）和质量标准（技术性能指标）

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见投标人须知前附表；

（2）财务要求：见投标人须知前附表；

（3）业绩要求：见投标人须知前附表；

（4）信誉要求：见投标人须知前附表；

（5）项目负责人资格：见投标人须知前附表；

（6）其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）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权利义务；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（2）与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 与本招标项目其他投标人代理同一个制造商同一品牌同一型号的设备投标；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

/

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

## 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

## 1.6 保密

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。

## 1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

## 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

## 1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

## 1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

## 1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

# 2. 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单或发包人（委托人）要求；（如有）
- (6) 图纸或发包人提供的资料；（如有）
- (7) 技术标准和要求；（如有）
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。（如有）

根据本章第1.10款、2.2款和2.3对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

## 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

## 3. 投标文件

### 3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 报价清单；（如有）
- (6) 商务标文件；
- (7) 技术标文件；（如有）
- (8) 资格审查资料；
- (9) 定标资料；（如有）
- (10) 其他资料。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

### 3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“报价清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“报价清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.4 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

### 3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

### 3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应按投标人须知要求附投标人营业执照、资质证书等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应按投标人须知要求附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应按投标人须知要求附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书），具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.4项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中选择相应扫描件编入投标文件相应位置，投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

### 3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关工期（服务期、交货期）、投标有效期、质量标准（技术性能指标）、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

## 4. 投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招标投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用电子招标投标交易平台可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

### 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招标投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

## 5. 开标

### 5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

### 5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

### 5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

## 6. 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

## 7. 合同授予

### 7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

### 7.1 定标方式（适用于评定分离项目）

7.1.1 采用评定分离项目，投标人应按投标人须知前附表要求准备定标材料。

7.1.2 定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。中标候选人数量见投标人须知前附表。

### 7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

## 7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

## 7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

# 8. 重新招标和不再招标

## 8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。

(3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；

- (4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；
- (5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。
- (6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

## 8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项项目，经原审批或核准部门批准后再进行招标。

# 9. 纪律和监督

## 9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

## 9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

### 9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### 9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

### 9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

## 10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务开标记录表

项目名称：泰山科创园区、浦园路7号房产物业管理服务

标段名称：项目

标段编码：NJQT2501061-01QSGH

评标相关参数：

| 序号 | 投标人名称 | 投标报价(元) | 投标保证金<br>账户 | 投标保证金应<br>缴金额(元) | 投标保证金实<br>缴金额(元) | 投标保证金<br>缴纳方式 | 投标保证金<br>信用承诺 | 投标保证金<br>到账情况 | 解密情况 | 项目负责人 | 服务期限(日<br>历天) |
|----|-------|---------|-------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|------|-------|---------------|
| 1  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 2  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 3  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 4  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 5  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 6  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 7  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |
| 8  |       |         |             |                  |                  |               |               |               |      |       |               |

最高投标限价：

招标人：行政监督：

开标地点：见证人：公证机构：

### 第三章 评标办法

| 初步评审  |              |                                                                        |                                                                  |
|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 条款号   |              | 评审因素                                                                   | 评审标准                                                             |
| 2.2.1 | 形式评审标准       | 投标人名称                                                                  | 与营业执照一致                                                          |
|       |              | 电子签名                                                                   | 有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章                                            |
|       |              | 投标报价                                                                   | 只能有一个有效报价                                                        |
|       |              | 联合体投标人（如有）                                                             | 提交联合体协议书，并明确联合体牵头人，联合体成员没有以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标，联合体成员与资格预审确定的结果一致 |
|       |              | 授权委托书（如有）                                                              | 符合第八章投标文件格式的要求                                                   |
|       |              | 暗标形式评审（如有）                                                             | /                                                                |
| 2.2.2 | 资格评审标准       | 营业执照                                                                   | 具备有效的营业执照                                                        |
|       |              | 信誉要求                                                                   | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定                                            |
|       |              | 资质等级                                                                   | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定                                            |
|       |              | 类似项目业绩                                                                 | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定                                            |
|       |              | 财务状况                                                                   | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定                                            |
|       |              | 投标人资格其他条件审查                                                            | /                                                                |
| 2.2.3 | 响应性评审标准      | 投标内容                                                                   | 符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定                                            |
|       |              | 项目完成期限                                                                 | 符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定                                            |
|       |              | 质量                                                                     | 符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定                                            |
|       |              | 投标有效期                                                                  | 符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定                                            |
|       |              | 投标保证金                                                                  | 符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定                                            |
|       |              | 技术规范和技术标准                                                              | 符合招标文件要求                                                         |
|       |              | 招标人其他要求                                                                | /                                                                |
| 详细评审  |              |                                                                        |                                                                  |
| 条款号   | 量化因素         | 量化标准                                                                   |                                                                  |
| 2.3.1 | 分值构成（总分100分） | (1) 投标报价：50.00 分<br>(2) 技术标：36.00 分<br>(3) 商务标：6.00 分<br>(4) 其他：8.00 分 |                                                                  |
| 2.3.2 | 评标基准价计算方法    | 招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，                                                 |                                                                  |

|           |              |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.3.3 (1) | 投标报价得分<br>计算 | 采用低价优先法计算，即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，其价格分为满分。其他投标人的价格统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×50 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| 2.3.3 (2) | 技术标评分标准      | 评审因素                                                                                    | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 分值   |
|           |              | 整体设想与综合管理服务方案<br>(0~9.00)                                                               | <p>评委根据供应商提供的针对本项目的整体设想与综合管理服务方案进行评分：</p> <p>1、服务设想周到全面，服务起点高，定位明确，针对性强，项目的重点、难点、特色与创新分析准确，措施科学有效，组织机构及各类机制完善，方案全面细致的得 9分；</p> <p>2、服务方案较全面，有服务设想及服务定位阐述，有项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施，有组织架构及机制但针对性不强的得 5 分；</p> <p>3、服务方案不全面，服务设想、服务定位、项目的重点、难点、特色与创新分析及相应措施不具体或不科学，针对性较差的得 1 分；</p> <p>4、未提供相关内容不得分。<br/>(优=9.00;良=5.00;差=1.00;无=0)</p> | 9.00 |
|           |              | 实施方案<br>(0~9.00)                                                                        | <p>评委根据供应商提供的实施方案（包括保洁、秩序维护、会务接待、工程维修等服务质量标准、服务标准及实施方案）综合评分：</p> <p>1、方案全面，有详细内容，针对性强的，得 9分；</p> <p>2、方案基本全面，有较详细的内容，具备一定的针对性，得5分；</p> <p>3、方案一般、内容一般、针对性一般，得 1 分；</p> <p>4、未提供方案的不得分。<br/>(优=9.00;良=5.00;中=1.00;无=0)</p>                                                                                                          | 9.00 |
|           |              | 突发事件应急处理预案<br>(0~9.00)                                                                  | <p>评委根据供应商提供的针对本项目突发事件应急处理预案（包括各类突发事件，如公共安全类突发事件、各类迎检的处理流程，处理方法，相关措施等内容）进行评分：</p> <p>1、针对项目的实际情况编制的突发事件应急处理预案全面完善，针对性强，可实施性强的得 5 分；</p> <p>2、突发事件应急处理预案基本全面、针对性较强的、可实施性较强得3 分；</p>                                                                                                                                                 | 9.00 |

|           |         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
|-----------|---------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|           |         |                             | 3、突发事件应急处理预案不够全面，且针对性不强，或和项目的实际需求不吻合的得 1 分；<br>4、未提供相关内容不得分。<br>(优=9.00;良=5.00;中=1.00;无=0)                                                                                                                                                       |      |
|           |         | 人员管理方案<br>(0~9.00)          | 评委根据供应商提供本项目的人员管理方案（包括人员部门设置、人员配备、岗位设置及职责、人员培训及考核等）综合评分：<br>1、方案全面，有详细内容，针对性强的，得 9分；<br>2、方案基本全面，有较详细的内容，具备一定的针对性，得5 分；<br>3、方案一般、内容一般、针对性一般，得 1分；<br>4、未提供方案的不得分。<br>(优=9.00;良=5.00;中=1.00;无=0)                                                 | 9.00 |
|           |         | 汇总规则：评委汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均 |                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| 2.3.3 (3) | 商务标评分标准 | 评审因素                        | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                             | 分值   |
|           |         | 供应商业绩<br>(0~6.00)           | 供应商提供自2022年1月1日(以合同签订时间为准)以来承接（含在管和已完成）的类似物业服务项目（不含住宅小区），单个合同服务内容须包含保安、保洁、维修案例，并提供业主单位出具的履约优秀（或好评或满意或最高档次）评价材料。每提供一个案例得 2 分，最多得6分。<br>注：（1）提供物业服务合同，合同应能反映相关信息，若合同不能反映相关信息，则还须提供业主单位出具的相关证明材料。同时提供加盖业主单位公章的评价材料。<br>（2）同一业主单位的多个业绩仅作为一个业绩，不累计得分。 | 6.00 |
|           |         | 汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均 |                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| 2.3.3 (4) | 其他评分标准  | 评审因素                        | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                             | 分值   |
|           |         | 团队资历 1<br>(0~4.00)          | 供应商拟派管理对接服务物业项目经理一名：①年龄在 45 周岁（含）以下；本科及以上学历；②具有物业管理师职业技能三级及以上证书；③担任物业项目（非住宅类）3年（含）以上的项目经理履职经验。以上全部满足的得 4分。（上传相关人员的证                                                                                                                              | 4.00 |

|                                                                                                      |       |                                               |                                                                                                               |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                                                      |       |                                               | 明文件，年龄计算截止时间为开标当日。)                                                                                           |      |
|                                                                                                      |       | 团队资历2<br>(0~4.00)                             | 供应商拟派的安保主管兼形象岗保安：①年龄在 45 周岁（含）以下；②具有2年（含）以上工作经验；③高中（含）以上文化。满足全部要求的得4分。缺项或未提供的不得分。（上传相关人员的证明文件，年龄计算截止时间为开标当日。) | 4.00 |
|                                                                                                      |       | 汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均                   |                                                                                                               |      |
| 2.5.2                                                                                                | 竞争性判断 | 有效投标少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。 |                                                                                                               |      |
| 4.3.2                                                                                                | 定标方法  | /                                             |                                                                                                               |      |
| 综合评估法综合评分相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法： <u>综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以技术标得分高的优先；如果技术标得分也相等，由评标委员会投票表决确定</u> |       |                                               |                                                                                                               |      |
| 需要补充的其他内容：/                                                                                          |       |                                               |                                                                                                               |      |

## 1. 评标方法

综合评估法：

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

## 2. 评审标准

### 2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

### 2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价的计算公式：见评标办法前附表。

2.3.3 评标标准：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息和资料，所提供的资料和信息不得带有不公平、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

### 3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的且符合下列条款的予以否决：

（一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；

- (二) 企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- (三) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (四) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (五) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- (六) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (七) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (八) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (九) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- (十) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (十一) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (十二) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (十三) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (十四) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (十五) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (十六) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (十七) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (十八) 技术标文件存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (十九) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (二十) 经批准的其他要求（详见前附表2.2.3）。

补充的否决条款：

- 1. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- 2. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- 3. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的（措施项目增项除外）。

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知 3.5条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

### 3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.3款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分A
- (2) 按本章第2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分B
- (3) 按本章第2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对商务标评分计算出得分C

(4) 按本章第2.3.3(4)目规定的评审因素和分值对其他评价评分计算出得分D

3.3.2 评分分值B的计算应按评标办法前附表要求汇总并计算得分；

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价（招标控制价）时明显低于最高投标限价（招标控制价），使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

### 3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招标投标交易平台要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

### 3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人（适用于综合评估法）。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。

(2) 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

(3) 采用“评定分离”的项目，经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表7.1.4规定的中标候选人数量，但不少于3人时，全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

### 3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决通过电子招标投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

(1) 按本章3.2条款否决该投标人的投标的；

(2) 按本章3.3条款投标做废标处理的或投标人有关资格、业绩等认定的；

(3) 按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；

(4) 其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的，应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论，应能体现大多数评委的评审意见，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

## 4. 定标方法（适用于评定分离项目）

### 4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表7.1.4款规定的数量时，按投标人的综合评分由高至低，推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表7.1.4规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

### 4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

### 4.3 定标方法

4.3.1 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

4.3.2 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

## **第四章 合同条款及格式**

# 南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：

项目编号：

甲方：（买方）

乙方：（卖方）

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心江北新区分中心组织的  
\_\_\_\_\_项目公开招标结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 标的名称：

1.2 标的质量：

1.3 标的数量（规模）：

1.4 履行时间（期限）：本次服务自合同签订之日起为期一年。

1.5 履行地点：

1.6 履行方式：

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：\_\_\_\_\_圆（\_\_\_\_\_元）人民币。

## 三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。保密期至保密内容按照相关法律法规规定，以合法方式和途径将其全部披露或本合同终止后 5 年为止，以两者孰长为准。

## 四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

## 五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

## 六、履约保证金

6.1 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

## 七、合同转包或分包

- 7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。
- 7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

## 八、合同款项支付

### 8.1 合同款项的支付方式及时间

- 8.1.1 服务费按季度支付，按照先服务后付款的方式，根据考核结果支付费用。付款前，成交供应商需按照采购人财务要求提供发票。
- 8.1.2 满足合同约定支付条件的，甲方收到乙方发票后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

## 九、税费

- 9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

## 十、项目验收

- 10.1 甲方依法组织履约验收工作。
- 10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案做好相应配合工作。
- 10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。
- 10.4 如有必要，甲方可邀请参加本项目投标的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收结论的参考。
- 10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见招标文件。验收时甲方按照采购合同的约定对每一项服务的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项服务的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还挂钩。履约验收的各项资料存档备查。
- 10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

## 十一、违约责任

- 11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，应向乙方偿付拒绝接受服务合同总额 5% 的违约金。
- 11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额每日 5‰ 向乙方支付违约金。
- 11.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日 5‰ 甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，应向甲方支付合同总额 5% 的违约金。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

11.5 甲乙双方任何一方违反本合同约定的，除应承担上述违约责任外，违约方还应当赔偿因此给守约方造成的一切直接和间接损失，包括但不限于守约方的实际损失、预期可得利益损失以及为实现债权而产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费）。

## 十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

## 十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

地址：

地址：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

签订日期：

## **第五章 招标采购清单**

一、项目属性：服务类项目。

## 二、项目概况

### （一）项目背景

#### 1、坐落位置

江苏省南京市江北新区浦园路 7 号、浦泗路 18 号。

#### 2、服务项目基本情况

本项目物业服务的办公区域为：（1）泰山街道国鼎公司所有房产（浦园路 7 号），房产面积约 5000 平方米；（2）泰山街道科技创新园区所有房产（浦泗路 18 号），房产面积约 11000 平方米；（3）绿化面积约 1600 平方米。服务内容环境卫生，生活垃圾收集、清运；园区树木修剪；绿化部位杂草清除、局部绿化部位补种等；维持公共秩序，包括安全监控、巡查等；负责访客接待、登记、进出物品核实并确认登记；交通与车辆停放秩序管理等物业服务。

#### 3、配套设施

3.1 浦园路 7 号，办公用房 1 栋、露天停车场 1 座。辅助设施包括：门卫室 1 间、配电房 1 座。园区出入口 1 个。

3.2 泰山科创园区，办公用房 2 栋、露天停车场 1 座。辅助设施包括：门卫室 1 间、配电房 1 座。园区出入口 1 个。

### （二）服务标准

1. 物业管理工作以满足正常办公需求为基础，确保后勤保障系统的高效运转，提供优质、经济、细致、周到、高效的服务和智能化管理，创造整洁、文明、安全、方便的工作环境。

2. 符合国家标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。

## 三、服务清单

| 序号 | 名称                     | 数量 | 单位 | 所属行业类型 | 备注 |
|----|------------------------|----|----|--------|----|
| 1  | 泰山科创园区、浦园路 7 号房产物业管理服务 | 1  | 项  | 物业管理   |    |

## ★四、拟采购标需要满足的技术、商务要求

### （一）技术要求

此项所有要求均为实质性要求，供应商须完全响应，未全部响应或提供内容不全的将作无效投标处理。

#### 1. 服务要求

### 一、总体服务内容

日常物业管理：在园区物业管理服务采购项目所属区域内，物业公司提供的服务包括但不限于以下内容：

- 1、物业管理区域的日常维修养护。
- 2、物业管理区域的日常卫生保洁服务及垃圾分类收集、清运管理。
- 3、物业管理区域的公共秩序维护、安全保卫、进出车辆管理、物品放行登记、停车场秩序维护。
- 4、负责物业范围内扫雪防冻、防台等自然灾害预防和处理工作。

5、其他应由物业公司负责的服务工作，包括但不限于办公家具等物品的搬运等。工作时间、工作地点、工作内容须服从采购人安排。

## **二、安保服务的内容和要求**

安保服务主要内容：

园区办公楼内外的安保、日常治安保卫、楼内的设施设备安全巡查、楼内外的监控安保、物品安保、巡视检查、车辆停放管理等。

安保服务要求：

- 1、按照采购需求配备保安人员，建立各项规章制度，实行规范化管理，做到持证上岗、统一着装，仪容仪表规范整齐，精神状态饱满。
- 2、门卫岗专职专岗。门卫岗实行 24 小时值班值勤，其中浦园路 7 号门卫每班不少于 1 名保安人员，泰山科创园门卫每班不少于 2 名保安人员。
- 3、保证公共区域设施的安全，防止有意损坏物品的发生。道闸系统、灯管、线路、监控故障要及时报告，条件许可的情况下应予排除。
- 4、实行 24 小时全覆盖巡逻值班制，每四小时巡逻一次。
- 5、协助做好来访人员的劝解疏导工作，做到热情、耐心、文明礼貌，打不还手，骂不还口。配合做好突发事件的应对处理工作，维护好正常办公秩序。
- 6、保安人员要熟悉园区内消防设施的摆放地，掌握消防设施及器材的安全使用，谨慎观察办公楼、信息机房、高低压配电室的异常情况，机房等重要场地禁止吸烟，避免火灾事故的发生。
- 7、定期检查消防器材，对需更新的要及时提交书面报告。对管辖区域内发生的治安警、火警及争吵斗殴等突发事件果断处理，及时报警和报告，并与相关部门配合处理突发事件，必要时要与公安部门联系、沟通、协调，做好相关台账并提交给采购人。
- 8、夜间值班时，保安人员要做到坚持值班守候，发现可疑、争吵、打架斗殴及寻衅滋事等不良现象应立即上报。
- 9、负责邮件文件、报刊杂志和快递包裹的接收，并将邮件文件及报刊杂志和快递包裹放至指定位置，须由收件人签收。
- 10、保安人员要严守秘密，严禁泄漏本项目物业监控点等安保方面的详细资料。安保监控信息必须经采购人许可，方能调阅查看。
- 11、对进出办公楼区域的各类车辆（含非机动车）进行管理，维护交通秩序，保证车辆进出通畅、停放有序，杜绝任何车辆乱停乱放。
- 12、对外来人员进出登记，有交接班制度和交接班记录。

## **三、环境清洁服务内容及要求**

卫生保洁服务主要内容：

建筑物室内指定办公楼区域、公共场所和室外的卫生保洁服务。

### **1、室外保洁服务要求：**

- （1）公共场地：做到无纸屑、烟头、杂物；地面无污垢、积水、痰迹、纸屑、烟头、杂物。
- （2）道路及办公楼出入口：每天上班之前清扫完毕，随时进行保洁，保持干净整洁，无垃圾杂物、浮沙污渍、积水、积雪等。
- （3）停车库(场)、车棚，每天清扫两次，做到无纸屑、烟头、垃圾、杂物等，垃圾日产日清。
- （4）突发应急性保洁（遇检查、雨、雪、大风天气、等突发应急情况，提前制定好应急预案及操作流程）。

## 2、室内保洁服务要求:

(1) 公共场地及设施: 每天两次清扫和拖洗大厅、楼梯、楼道、通道等地面, 保持干净整洁和美观; 每月对墙面(不含办公室内部)、天花板、墙角进行一次彻底擦抹、除尘, 做到墙面墙角无蜘蛛网, 无掉灰、无浮尘、无污染、无乱涂乱画现象; 及时清运卫生桶内垃圾和收集过道内过期报刊、纸盒。

(2) 开水间、卫生间: 每日早、中、晚分 3 次对开水间、卫生间进行全面清洁, 清洁时需悬挂标识。清洁内容包括通风换气、清洗地面和墙壁, 清理垃圾, 冲洗大小便池, 擦抹玻璃或镜面等, 做到地面、墙壁、镜面、台面及窗户干净明亮, 洁具无尿渍、污渍, 无异味, 水池无污垢。每月对卫生间顶面进行一次擦抹。

(3) 会议室: 每次会议室使用前后, 进行一次清扫保洁, 每周彻底清洁一次。清洁内容包括地面拖洗, 清洁玻璃、擦抹桌椅、门窗及装饰摆设、地脚线、茶具等配套设施。

(4) 指定办公楼: 负责指定办公楼的室内保洁。室内清洁内容包括地面地板的擦抹, 清洁玻璃、擦抹桌椅、门窗及装饰摆设、地脚线、茶具等配套设施。

(5) 其他保洁服务事项。如临时性突击性的清洁等相关服务。

## 三、其他

1、服务期内, 若因采购人物业服务需求增加, 双方另行协商;

2、有关法律、法规、行业规范规定应当由物业管理公司管理的其他事项;

3、本次采购结算费用采用包干制的形式, 对合同期内社会物价水平波动、劳动力价格波动作出充分必要的估计, 投标人在中标后对此提出的增加费用的要求一概不予接受。

## 2. 总体要求

(一) 投标人中标后应根据服务的范围和内容, 逐条分别确定拟达到的服务质量、目标及服务响应时间。

### (二) 具体分项指标

1、环卫保洁室内各项物品干净、环境整洁优雅, 服务体现绿色环保要求;

2、各类设施、设备完好、整洁、无污损, 完好率、合格率均达到 98%以上; 垃圾日产日清, 清运及时率 100%;

3、服务及时、到位, 以人为本, 凸显人性化服务, 服务满意率达 99%以上;

6、安全保障稳妥、及时、有力, 无重大事故发生。

(三) 每半年供应商需提交半年度工作总结, 主要包括: 本半年度完成的主要工作、未完成的原因、人员编、缺勤、调休情况、履约情况、对设施设备维护保养以及其他项服务的建议意见等, 并装订成册交采购人核审。

### 3. 服务人员配备要求

#### (二) 商务要求

| 序号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 岗 位 | 人数 | 要 求                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 保安员 | 12 | 男性，身高 1.65 米以上，身体健康，有责任心，有处理突发事件的经验，遵纪守法，服从管理，无不良行为记录。值班人员上岗时必须遵守“五不”，即不喝酒、不抽烟、不擅离工作岗位，不迟到早退，不做与工作无关的事。其中泰山科创园保安员 8 名，浦园路 7 号保安员 4 名，每月安保服务费用为 5150 元/人，因泰山科创园区 2025 年度列入拆迁计划，待拆迁后该园区保安服务终止，双方重新签订补充协议。 |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 保洁  | 3  | 初中(含) 以上文化，五官端正，心理健康，无不良行为记录，具有吃苦耐劳的精神，服从管理。其中泰山科创园保洁 2 名，浦园路 7 号保洁 1 名，每月保洁服务费为 3620 元/人，因泰山科创园区 2025 年度列入拆迁计划，待拆迁后该园区保洁服务终止，双方重新签订补充协议。                                                               |
| 3、中标人为本项目配备的工作人员均须在法定退休年龄内（男性 60 周岁（不含）、女性 55 周岁（不含））。<br>4、所录用的员工应无不良记录，无刑事犯罪记录，身体健康，相貌端正，责任心强。<br>5、要求协议签订服务费，科创园每年服务费不超过 537840 元，浦园路 7 号每年服务费不超过 334080 元。<br>6、人员上岗前应进行培训，培训内容包括法律法规、职业道德、岗位业务知识等，培训合格后方可上岗。凡国家有关法规规定必须持证上岗的，都应具有相应的资格证书。<br>7、中标人所提供服务不满足本项目采购需求，应按照采购人要求无条件整改到位，若整改之后还不能满足要求的，采购人有权采取终止合同、索赔等措施。<br>8、中标人需在收到中标通知后 3 个工作日内将所有人员证件原件提供至采购人处核验，无故逾期未提供，视为未响应招标需求，采购人有权重新组织招标工作。 |     |    |                                                                                                                                                                                                         |
| 总人数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | 15 |                                                                                                                                                                                                         |

此项所有要求均为实质性要求，供应商须完全响应，未全部响应或提供内容不全的将作无效投标处理。

#### 1. 报价要求

(1) 供应商应按要求填报报价，报价应包括但不限于以下内容：

①**员工工资**：根据省级人社部门现行文件，报价中的员工月最低工资不得低于南京市最低标准，供应商须在报价中按照采购需求中物业服务人员岗位分别填报员工工资，否则做无效投标处理。

②**社会保险和公积金**：供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规规定为员工缴纳养老、工伤、失业、生育、医疗等社会保险，缴费基数不得低于省级人社部门现行文件规定；供应商应按照《住房公积金管理条例》等相关法律法规规定为员工缴存住房公积金，缴存基数不得低于本市关于住房公积金缴存基数的相关规定。如供应商拟投入本项目人员中有依法享受社保、住房公积金等减免政策的，须在《投标报价明细表》后附相应说明，未说明且报价中社保、公积金等不符合现行规定的将被视为未实质性响应招标文件。中标结果

发布后签订合同前中标供应商应向采购人提供符合减免政策的证明材料，无法提供或证明材料与该表后所附说明不符的将被视为虚假应标，取消中标资格。

③法定节假日工资、超时工资和加班工资：员工工作时间和休息休假应符合《中华人民共和国劳动法》等法律法规规定，延长工作时间、休息日安排工作又不能安排补休以及法定休假日安排工作的，供应商应依法支付高于劳动者正常工作时间的工资报酬，并充分考虑到投标报价中。本项目要求法定节假日在岗人数不低于 10 人，报价中的法定节假日人员加班费不得低于上述要求，否则做无效响应处理。

④法定税费：供应商应依法缴纳税费，如享受税费优惠政策的，须在文件中附证明材料，否则做无效投标处理。

## 2. 付款条件

(1) 服务费按月度支付，按照先服务后付款的方式，根据考核结果支付费用。

(2) 付款前，成交供应商需按照采购人财务要求提供发票。

注：满足合同约定支付条件的，采购人收到供应商发票后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的供应商账户。

(3) 合同履约期间，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如最低工资标准或社会保险缴纳基数上调，采购人与供应商可就服务费按照政策规定进行协商调整。

## 3. 服务时间和地点

(1) 服务期限：本次服务自合同签订之日起为期一年。

(2) 服务地点：采购人指定地点。

## 4. 合同续签

合同期一年，合同期满后，采购人有权根据履约情况决定是否与中标供应商签订后续服务合同或另行采购，续签合同期限一次一年，续签不超过两次。

## 5. 考核要求

(1) 采购人根据考核细则对供应商进行考核验收，实行百分制考核。考核标准详见附件 1。

(2) 考核内容为现场工作质量检查、实际服务人数统计、工作人员访谈、查看台帐资料、测评出院和入院病人满意度、测评临床科室医护人员满意度；

(3) 确定考核周期：每月定期考核；

(4) 每月考核的结果以书面函的形式发送到被考核单位，内容包括常规工作完成情况、满意度调查结果、工作中存在的问题、考评总分等；

(5) 考核满分为 100 分， $\geq 90$  分不扣款， $< 90$  分，每扣 1 分为人民币 100 元，最高不超过 2000 元，在支付的合同款中扣除或供应商以现金形式交付由采购人另行支付。

物业服务质量季度考核标准

| 评议内容  | 具体服务项目                                                                                       | 总分 | 评分 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 综合管理  | 制定规章制度、工作计划、培训计划。                                                                            | 5  |    |
|       | 人员流动平稳，不对甲方的正常工作产生不良影响。                                                                      | 5  |    |
| 保安服务  | 无迟到、早退、旷工现象；严格执行交接班制度。迟到/早退 1 次扣 1 分；旷工 1 次扣 3 分；未按规定交接班 1 次扣 2 分。                           | 6  |    |
|       | 统一穿着保安制服，佩戴工牌，仪表整洁。未穿制服/未佩戴工牌 1 次扣 2 分；着装不整洁（如挽袖、敞怀）1 次扣 1 分。                                | 6  |    |
|       | 无脱岗、串岗、睡岗；不做与工作无关的事（如玩手机、闲聊）。脱岗/串岗 1 次扣 2 分；睡岗 1 次扣 3 分；工作时间做无关事 1 次扣 1 分。                   | 8  |    |
|       | 对客户/访客主动问候，用语文明（如“您好”“请配合”），无态度恶劣、争执现象。未主动问候 1 次扣 1 分；与客户争执 1 次扣 2 分；使用不文明用语 1 次扣 1 分。       | 3  |    |
|       | 按要求填写值班日志、出入登记、巡逻记录，内容完整、准确。记录漏填/错填 1 次扣 1 分；未按时填写 1 次扣 2 分；记录缺失 1 次扣 3 分。                   | 6  |    |
|       | 能熟练操作监控、门禁、对讲机等设备；定期检查设备运行状态。不会操作设备 1 次扣 2 分；未检查设备状态 1 次扣 1 分；设备故障未及时上报 1 次扣 2 分             | 5  |    |
|       | 遇盗窃、冲突、火灾等事件时，能快速反应并采取初步措施（如制止、报警、疏散）。反应迟缓（超过 3 分钟）1 次扣 2 分；未采取措施 1 次扣 3 分。                  | 4  |    |
|       | 事件发生后，10 分钟内上报主管或相关部门。延误报告（超过 10 分钟）1 次扣 1 分；隐瞒不报 1 次扣 2 分                                   | 4  |    |
| 保洁服务  | 无迟到、早退、旷工；按规定时间到岗。迟到/早退 1 次扣 1 分；旷工 1 次扣 3 分                                                 | 6  |    |
|       | 统一穿着工装，佩戴工牌；无拖鞋、便装上岗；仪表整洁（无污渍、异味）。未穿工装/未戴工牌 1 次扣 2 分；着装不整洁（如拖鞋、污渍）1 次扣 1 分                   | 6  |    |
|       | 无脱岗、串岗、闲聊；工作时间专注清洁任务，无做私事（如刷手机、休息过长。脱岗/串岗 1 次扣 2 分；闲聊/做私事 1 次扣 1 分；单次休息超 10 分钟扣 1 分          | 8  |    |
|       | 地面无杂物、痰渍、积水；墙面无蛛网、污渍；楼梯扶手/栏杆无灰尘；垃圾桶无满溢。地面杂物/痰渍 1 处扣 1 分；墙面蛛网/污渍 1 处扣 1 分；扶手/栏杆积灰 1 处扣 0.5 分； | 7  |    |
|       | 镜面无水渍、指纹；台面无积水、杂物；马桶无尿渍、异味；地面无积水、毛发。镜面水渍/指纹 1 处扣 1 分；台面积水/杂物 1 处扣 1 分；马桶尿渍/异味 1 处扣 2 分；地面积   | 7  |    |
|       | 不翻动客户/员工物品（如桌面文件、抽屉）；不泄露区域内敏感信息（如人员动向）翻动物品 1 次扣 5 分；泄露信息 1 次扣 8 分（直接扣至 0 分）                  | 4  |    |
|       | 按规范使用清洁剂（如稀释比例、分区使用）；拖把/抹布分类（如卫生间专用）清洁剂使用不当（如混用、未稀释）1 次扣 2 分；工具未分类 1 次扣 3 分                  | 5  |    |
|       | 清洁后工具清洗干净（如拖把无毛发、水桶无污渍）；定期检查工具（如扫帚无断裂）工具未清洗 1 次扣 2 分；工具损坏未及时上报 1 次扣 3 分；工具丢失 1 件扣 5 分（扣完     | 5  |    |
| 意见及建议 |                                                                                              |    |    |

## 第六章 图纸

## **第七章 技术标准和要求**

# 第八章 投标文件格式

## 投标文件格式

| 序号    | 文件夹/文件名称          |
|-------|-------------------|
| 1     | 封面                |
| 2     | 目录                |
| 3     | 一、投标函及投标函附录       |
| 3.1   | （一）投标函            |
| 3.2   | （二）投标函附录          |
| 4     | 二、法定代表人身份证明和授权委托书 |
| 5     | 三、联合体协议书（如有）      |
| 6     | 四、投标保证金           |
| 7     | 投标减免缴纳投标保证金信用承诺书  |
| 8     | 五、商务标文件           |
| 8.1   | （一）投标人基本情况表       |
| 8.1.1 | 投标人基本情况表          |
| 8.1.2 | （附件）企业相关证明证照文件    |
| 8.1.3 | （附件）企业资质          |
| 8.1.4 | （附件）企业证书          |
| 8.1.5 | （附件）企业信用管理档案      |
| 8.2   | （二）项目负责人资料表       |
| 8.2.1 | 项目负责人资料表          |
| 8.2.2 | （附件）基本信息          |

| 序号    | 文件夹/文件名称              |
|-------|-----------------------|
| 8.2.3 | (附件) 资格证书             |
| 8.2.4 | (附件) 社保               |
| 8.2.5 | (附件) 业绩               |
| 8.3   | (三) 项目管理机构组成表         |
| 8.3.1 | 项目管理机构组成表             |
| 8.3.2 | (附件) 基本信息             |
| 8.3.3 | (附件) 资格证书             |
| 8.3.4 | (附件) 社保               |
| 8.4   | (四) 拟分包项目情况表          |
| 8.5   | (五) 近年完成的类似项目情况表      |
| 8.5.1 | 近年完成的类似项目情况表          |
| 8.5.2 | (附件) 企业近年完成的类似项目情况    |
| 8.5.3 | (附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况 |
| 8.5.4 | (附件) 企业获奖情况           |
| 8.5.5 | (附件) 项目负责人获奖情况        |
| 8.6   | (六) 正在施工和新承接的项目情况表    |
| 8.7   | (七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表    |
| 8.8   | (八) 近3年财务状况表          |
| 8.8.1 | 近3年财务状况表              |
| 8.8.2 | (附件) 财务状况             |
| 8.9   | (九) 资格审查其他资料          |
| 9     | 六、经济标文件               |
| 10    | 七、技术标文件               |
| 11    | 八、其他资料                |

（项目名称） （标段编码） 施工招标

## 投 标 文 件

投标人： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、商务标文件
- 六、经济标文件
- 七、技术标文件
- 八、其他资料

## 一、投标函及投标函附录

### (一) 投标函

XXXXXXXXXX:

1. 我方已仔细研究了XXXXXXXXX 招标文件的全部内容, 愿意以人民币 (大写) XXXXXXXXXXXX 单位 (¥XXXXXXXXXX) 的投标报价 (费率 XXXXX%/折扣率 XXXXXXXX%), 工期 (交货期、服务期) XXX 日历天, 质量标准 (技术性能指标) 达到XXXXXXXXX。随同本投标函提交投标保证金一份, 金额为人民币 (大写) XXXXX (¥XXXXXX 元)。我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件及投标保证金。我方将派出 XXXXXX作为本工程的项目负责人。

#### 2. 如我方中标:

自行添加.

投标人: .(盖电子印章)

法定代表人或委托代理人: .

地址: .

网址: .

电话: .

传真: .

邮政编码: .

(二) 投标函附录

\_\_(自拟, 上传)

## 二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名），  
身份证号码：\_\_\_\_\_为我方法定代表人委托代理人。法定代表  
人委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段编号）施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：\_\_\_\_\_（盖电子印章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、联合体协议书（如有）

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成\_\_\_\_\_（联合体名称）联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）\_\_\_\_\_。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；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。

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员二名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

.....

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

#### 四、投标保证金

## 投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

## 五、商务标文件

### （一）投标人基本情况表

|                |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |
|----------------|-----|--|--------|--------|--|------|----|--|--|--|
| 投标人名称          |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |
| 注册地址           |     |  |        |        |  | 邮政编码 |    |  |  |  |
| 联系方式           | 联系人 |  |        |        |  | 电 话  |    |  |  |  |
|                | 传 真 |  |        |        |  | 网 址  |    |  |  |  |
| 法定代表人          | 姓名  |  | 技术职称   |        |  |      | 电话 |  |  |  |
| 技术负责人          | 姓名  |  | 技术职称   |        |  |      | 电话 |  |  |  |
| 成立时间           |     |  | 员工总人数： |        |  |      |    |  |  |  |
| 主营资质           |     |  | 其中     | 项目负责人  |  |      |    |  |  |  |
| 企业资质           |     |  |        | 高级职称人员 |  |      |    |  |  |  |
| 统一社会信用代码       |     |  |        | 中级职称人员 |  |      |    |  |  |  |
| 安全生产许可证号       |     |  |        | 初级职称人员 |  |      |    |  |  |  |
| 南京市建筑业企业信用管理档案 |     |  |        | 技 工    |  |      |    |  |  |  |
| 开户银行           |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |
| 账号             |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |
| 经营范围           |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |
| 备注             |     |  |        |        |  |      |    |  |  |  |

(二) 项目负责人资料表

|              |      |        |           |       |      |
|--------------|------|--------|-----------|-------|------|
| 姓 名          |      | 年 龄    |           | 身份证号码 |      |
| 职 称          |      | 职 务    |           | 养老保险  |      |
| 专业等级         |      |        | 证书编号      |       |      |
| 学历           |      |        | 所学专业      |       |      |
| 参加工作年限       |      |        | 从事项目负责人年限 |       |      |
| 近年来完成的类似项目情况 |      |        |           |       |      |
| 项目名称         | 建设规模 | 开、竣工日期 | 项目描述      | 合同价   | 其他说明 |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |
|              |      |        |           |       |      |



（四）拟分包项目情况表

|          |         |          |           |
|----------|---------|----------|-----------|
| 分包人名称    |         | 地 址      |           |
| 法定代表人    |         | 电 话      |           |
| 营业执照号码   |         | 资质等级     |           |
| 拟分包的工程项目 | 主 要 内 容 | 预计造价（万元） | 已经做过的类似工程 |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |
|          |         |          |           |

(五) 近年完成的类似项目情况表

| 企业近年完成的类似项目情况    |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|------------------|------|------|--------|------|------------|--------|--------|------|-------|-------|---------|------|
| 序号               | 合同名称 | 合同编号 | 项目地点   | 开工时间 | 竣工时间       | 项目分类   | 项目内容描述 | 合同金额 | 项目负责人 | 招标人名称 | 招标人联系电话 | 其他说明 |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
| 项目负责人近年完成的类似项目情况 |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
| 序号               | 合同名称 | 合同编号 | 项目地点   | 开工时间 | 竣工时间       | 项目分类   | 项目内容描述 | 合同金额 | 项目负责人 | 招标人名称 | 招标人联系电话 | 其他说明 |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
| 企业获奖情况           |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
| 序号               | 获奖名称 | 获奖等级 | 奖项颁发机构 | 获奖时间 | 颁奖部门发布的文件号 | 获奖工程名称 | 其他说明   |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |
|                  |      |      |        |      |            |        |        |      |       |       |         |      |

|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|-----------|------|------|--------|------|------------|--------|------|--|--|--|--|--|
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
| 项目负责人获奖情况 |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
| 序号        | 获奖名称 | 获奖等级 | 奖项颁发机构 | 获奖时间 | 颁奖部门发布的文件号 | 获奖工程名称 | 其他说明 |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |
|           |      |      |        |      |            |        |      |  |  |  |  |  |

(六) 正在施工和新承接的项目情况表

|                  |  |
|------------------|--|
| 合同项目名称           |  |
| 合同项目所在地          |  |
| 发包人名称            |  |
| 发包人地址            |  |
| 发包人电话            |  |
| 签约合同价            |  |
| 开工日期             |  |
| 计划完工日期           |  |
| 承担的工作            |  |
| 工程质量             |  |
| 项目经理（施工）         |  |
| 技术负责人（施工）        |  |
| 施工负责人（设计施工总承包项目） |  |
| 设计负责人（设计施工总承包项目） |  |
| 监理人和总监理工程师以及电话   |  |
| 合同项目描述           |  |
| 备注               |  |

注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

(七) 近 3 年发生的诉讼及仲裁情况表

| 序号 | 诉讼或仲裁事项 | 诉讼或仲裁中的地位 | 缘由 | 结果 | 备注 |
|----|---------|-----------|----|----|----|
| 一  | 诉讼事项    |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
| 二  | 仲裁事项    |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
|    |         |           |    |    |    |
| 三  | 其他说明    |           |    |    |    |

(八) 近 3 年财务状况表

(按照第 2 章投标人须知前附表第 3.5.2 项时间要求)

1. 财务状况表

财务状况表

| 名称    | 资产总额 (万元) | 营业收入 (万元) | 利润总额 (万元) | 纳税总额 (万元) | 负债总额 (万元) | 资产负债率 | 主营业务利润率 | 注册资本 | 是否有对外提供担保信息 | 从业人数 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|---------|------|-------------|------|
| ____年 |           |           |           |           |           |       |         |      |             |      |
| ____年 |           |           |           |           |           |       |         |      |             |      |
| ____年 |           |           |           |           |           |       |         |      |             |      |

(九) 资格审查其他资料

六、已标价工程量清单

六、服务费用清单  
(自拟，上传)

七、施工组织设计

七、技术建议书

\_\_\_\_\_(自拟，上传)

## 八、其他资料

## 第九章 其他