

# 滑县锦和新城苑区物业服务采购项目

## 招 标 文 件

项目编号：滑财购招-2026-7

采购编号：HJYZG[202603]011 号

采 购 人：滑县锦和街道办事处

采购代理：中弘天合工程咨询有限公司

日 期：二零二六年三月

# 目 录

第一章	招标公告 .....	2
第二章	供应商须知 .....	6
第三章	评标办法 .....	26
第四章	合同条款及格式 .....	34
第五章	服务内容及服务标准要求 .....	54
第六章	投标文件格式 .....	60

# 第一章 招标公告

## 滑县锦和新城苑区物业服务采购项目

### 招标公告

#### 项目概括

滑县锦和新城苑区物业服务采购项目的潜在投标人应在《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站。获取招标文件，并于 2026 年 4 月 9 日 9 时 00 分（北京时间）前递交投标文件。

#### 一、项目基本情况

- 1、项目编号：滑财购招-2026-7
- 2、项目名称：滑县锦和新城苑区物业服务采购项目
- 3、采购方式：公开招标
- 4、预算金额：16239108.34 元

最高限额：16239108.34 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	滑财购招-2026-7 -1	1 包	7413655.74	7413655.74
2	滑财购招-2026-7 -2	2 包	8825452.6	8825452.6

- 5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

#### 5.1 服务范围：

第一标包：锦和新城社区物业服务，瑞苑、雅苑、仁苑，总建筑面积（不含地下室）为 514439.84 m<sup>2</sup>，其中：独院的房屋面积 196411.2 m<sup>2</sup>，楼房面积 318028.64 m<sup>2</sup>（详见第五章“服务内容及服务标准要求”）。

第二标包：锦和新城社区物业服务，礼苑（含南关、九街 6 栋楼房）、祥苑、福苑、九号地，总建筑面积（不含地下室）为 658977.13 m<sup>2</sup>，其中：独院的房屋面积 292250.4 m<sup>2</sup>，楼房面积 366726.73 m<sup>2</sup>，（详见第五章“服务内容及服务标准要求”）

#### 5.2 资金来源：财政自筹

#### 5.3 项目地点：滑县境内采购人指定地点

#### 5.4 服务期（合同履行期限）：第一、二标包：合同签订后两年。

#### 5.5 质量要求：合格

#### 5.6 标段划分：本次共划分 2 个标包

#### 5.7 本次招标服务期为 2 年：

第一标包：3706827.87 元/年；第二标包：4412726.3 元/年；年总控制价：8119554.17 元/年

- 6、合同履行期限：第一、二标包：合同签订后两年

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否专门面向中小企业：否

## 二、申请人资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

2. 落实政府采购政策满足的资格要求：

本项目为非专门面向中小企业采购的项目，但本项目落实优先采购节能环保、环境标志性产品、优先采购自主创新产品，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性企业发展等相关政府采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的供应商基础性资格要求；供应商应按采购文件要求提供《供应商资格条件及履约承诺函》，承诺书不实的，按《政府采购法》有关提供虚假材料的有关规定给予处罚。

3.2 对供应商的限制性规定：

(1) 供应商应当无不良信用记录。(未列入“信用中国”<[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)>网站的“失信被执行人”和“重大税收违法失信主体”及“中国政府采购网”<[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)>网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”)

供应商递交投标文件后，采购人或者采购代理机构将按以上信用信息查询渠道在解密投标文件之前对参加本项目的投标人信用记录进行查询，投标人有上述任一不良信用记录的，其投标将被拒绝、为无效投标。查询的网页内容将以截图或者拍照作为证据留存。

(2) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。供应商应按采购文件要求提供《供应商资格条件及履约承诺函》，承诺书不实的，按《政府采购法》有关提供虚假材料的有关规定给予处罚。

(3) 为本招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本招标项目。供应商应按采购文件要求提供《供应商资格条件及履约承诺函》，承诺书不实的，按《政府采购法》有关提供虚假材料的有关规定给予处罚。

3.3 项目的特定资格要求：

(1) 供应商具有有效的营业执照、银行基本账户开户许可证或银行基本存款账户信息。

(2) 本项目不接受联合投标。

注：1. 本项目采取资格后审，开标后，将由采购人或者采购代理机构对投标人的资格证明材料（文件）等进行资格审核，未按要求逐一提供、或资格审查不合格的为无效投标，投标人应自负其风险费用。

2. 所有证照均应为有效的证照；文中“近”、“前”指距投标截止时间。

3. 资格证明材料（文件）应附于投标文件中并经投标人电子签章。投标人对资格证明文件真实性有效合规承担责任，提供虚假材料的为无效投标并将进一步追究其责任。

4. 政府采购监督管理部门将依据“双随机一公开”原则，定期或不定期随机抽取政府采购项目进行监督检查，审查供应商投标（响应）文件的真实性，重点审查中标、成交供应商，财政部门认为有必要的，可以对其他参加采购活动的供应商一并审查。如发现提供虚假材料谋取中标的情形，将按照政府采购法顶格给予处罚。

### 三、获取招标文件

1. 时间：2026年3月20日至2026年3月26日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站

3. 方式：登录“全国公共资源交易平台（河南省·滑县）”网站，凭滑县公共资源交易中心CA证书登录并下载采购文件。未登记入库的供应商，须信息登记入库后才可以办理CA数字证书并网上下载招标文件。

网上注册、CA办理链接地址：<https://ggzy.anyang.gov.cn/hxggzy/>

4. 售价：0元。

### 四、投标截止时间及地点

1. 时间：2026年4月9日9时00分（北京时间）。

2. 地点：加密电子投标文件须在招标文件提交的截止时间前通过“全国公共资源交易平台（河南省·滑县）”电子交易平台加密上传。

### 五、开标时间及地点

1. 时间：2026年4月9日9时00分（北京时间）。

2. 地点：滑县公共资源交易中心

### 六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》《中国招标投标公共服务平台》《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站上发布。招标公告期限为五个工作日。

### 七、其他补充事宜

1、本项目的变更和澄清均以发布变更或澄清公告为准，所有供应商应关注公告网站及时查看，采购人不再进行书面或其他形式通知，未看变更或澄清公告并由此导致的一切后果均由供应商自负。

2、根据豫财购〔2017〕10号文要求，参加政府采购项目的中小微企业供应商，有意向金融机构申请合同融资的，请登录滑县政府采购网（<http://ccgp-henan.gov.cn/huaxian>），进入网站操作指南窗口了解金融机构提供的融资服务内容。

3、本项目采用“远程不见面”开标方式，投标人无需到现场提交原件资料、无需到滑县公共资源交易中

心现场参加开标会议；投标人应当在开标时间前,登录“《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站”进入“不见面开标大厅”在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑澄清、开标记录表电子签章等。  
**（错过解密时长者视为自动放弃本次投标。）**

4、政府采购电子交易中，供应商网上电子交易的系统操作规则应以滑县公共资源交易平台即时发布的相关规则为准。

注：投标人在规定的开标时间前进入“不见面开标大厅”后，须按照主持人在文字互动中的提示进行投标文件电子解密及开标记录表电子签章等操作，不得擅自离开，直至“不见面开标大厅”中开标状态显示“开标已结束”方可离开，否则，后果自负。

#### **八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系**

##### 1、采购人信息

名 称：滑县锦和街道办事处

地 址：滑县锦和街道人民路与长江路交叉口南 100 米东

联 系 人：张天助

联系方式：0372-8170115

##### 2.采购代理机构信息

名 称：中弘天合工程咨询有限公司

地 址：郑州市金水区姚砦路 133 号金成时代广场 9 号楼 2502 室

联 系 人：周露露

联系方式：15226166167

##### 3.项目联系方式

联 系 人：周露露

联系方式：15226166167

## 第二章 供应商须知

### 供应商须知前附表

序号	名称	内容
1	项目名称	滑县锦和新城苑区物业服务采购项目
2	项目编号	详见招标公告
3	采购方式	公开招标
4	资金来源	财政自筹
5	采购人	滑县锦和街道办事处
6	代理机构	中弘天合工程咨询有限公司
7	采购内容	详见第五章 服务内容及服务标准要求
8	供应商资格条件要求	详见招标公告
9	供货安装期限（合同履行期限）	详见招标公告
10	质量要求	详见招标公告
11	质保期	详见招标公告
12	投标截止时间及地点	详见招标公告
13	开标时间及地点	同招标公告开标时间和地点
14	投标文件的份数	无须提供纸质投标文件，采用全流程电子化交易评标，评标专家以电子投标文件为依据评标。
15	投标有效期	90 日历天，从开标之日起计算，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效文件。
16	签字或盖章要求	按采购文件格式要求。
17	付款方式	按照相关规定依法拨付，未尽事宜另行签署合同。（服务类增值税一般纳税人中标企业适用一般计税方式的，在结算时提供 6%的增值税发票；小规模纳税人中标企业适用征收税率，提供 3%的增值税发票。税率随国家最新财税政策调整执行。）
18	采购人预算价	人民币：16239108.34 元（服务类增值税一般纳税人中标企业适用一般计税方式的，在结算时提供 6%的增值税发票；小规模纳税人中标企业适用征收税率，提供 3%的增值税发票。税率随国家最新财税政策调整执行。）。

		<b>注：若供应商的投标总报价超过招标人预算价即按废标处理。</b>
19	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：由采购人代表和评审专家共 5 人组成。采购人代表参加评标小组，需向代理机构出具授权函。</p> <p>评标专家确定方式：在河南省财政厅政府采购专家库中随机抽取。</p> <p>采购人、采购代理机构在开标前逐一查询评审专家的信用信息情况。对于受到行政处罚禁止一定期限内参与评审活动的，以及有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的，禁止其参与评审活动，并及时报告本级财政部门补抽专家。财政部门应依照有关规定将该专家在专家库中予以限制或清理出库。</p>
20	推荐中标候选人	<p>3 名；采购人依据评审委员会推荐的中标候选人名单确定中标人。采购人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。若排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，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，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。</p>
21	质疑	<p>供应商对采购文件、采购过程、中标或者成交结果等内容有异议的，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑(加盖单位公章且法人签字)，由法定代表人或其授权代表携带企业营业执照复印件（加盖公章）及本人身份证一并提交（传真件不予受理），必须注明法定代表人姓名及联系方式、授权代表姓名及联系方式、单位通讯地址及固定电话，并以质疑函接受确认日期作为受理时间。逾期未递交或未按照要求递交的质疑函将不予受理。</p> <p>提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商已依法获取其可质疑的招标文件的，可以对该文件提出质疑。对招标文件提出质疑的，应当在获取招标文件或者招标文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。</p> <p>供应商应在法定质疑期内一次性针对同一采购程序环节提出质疑，否则针对再次提出质疑将不予接收。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：</p> <p>（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；</p> <p>（二）质疑项目的名称、编号；</p> <p>（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；</p> <p>（四）事实依据；</p> <p>（五）必要的法律依据；</p> <p>（六）提出质疑的日期。</p>

		<p>供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字（本项目只能授权一人且为参加开标的人员）或者盖章，并加盖公章。</p> <p>（具体程序按照政府采购质疑和投诉办法（中华人民共和国财政部令94号）执行。）</p>
22	中标结果公告	本次中标供应商情况将在本采购项目招标公告发布的同一媒介予以公告，公告期1个工作日。
23	招标文件解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、供应商须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。
24	投标人提出问题的截止时间及形式	<p><b>时间：获取招标文件7个工作日内。</b></p> <p><b>形式：以书面形式递交至采购人及采购代理机构。</b></p>
25	招标人澄清（或修改）的时间及形式	<p><b>时间：</b>采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。</p> <p><b>形式：</b>自招标文件澄清、修改、变更等在《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》系统内发布起，即默认为投标人收到，请各投标人及时关注。</p>
26	开标程序	<p>本项目采用“远程不见面”开标方式,投标人无需到现场提交原件资料、无需到滑县公共资源交易中心现场参加开标会议；投标人应当在开标时间前,登录“《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站”进入“不见面开标大厅”在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑澄清、开标记录表电子签章等。（<b>错过解密时长者视为自动放弃本次投标。</b>）</p> <p>注：投标人在规定的开标时间前进入“不见面开标大厅”后，须按照主持人在文字互动中的提示进行投标文件电子解密及开标记录表电子签章等操作，不得擅自离开，直至“不见面开标大厅”中开标状态显示“开标已结束”方可离开，否则，后果自负。</p>
27	中小企业扶持	在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，

	<p><b>政策及行业划分标准</b></p>	<p>享受本办法规定的中小微企业扶持政策：</p> <p>（一）在货物采购项目中，货物由中小微企业制造，即货物由中小微企业生产且使用该中小微企业商号或者注册商标；</p> <p>（二）在工程采购项目中，工程由中小微企业承建，即工程施工单位为中小微企业；</p> <p>（三）在服务采购项目中，服务由中小微企业承接，即提供服务的人员为中小微企业依照《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员。在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小微企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小微企业扶持政策。</p> <p>以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小微企业的，联合体视同中小微企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。</p> <p>根据财政部、民政部、中国残疾人联合会“关于促进残疾人就业政府采购政策的通知”（财库〔2017〕141号）及财政部司法部“关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知”（财库〔2014〕68号），参加政府采购活动的残疾人福利性单位及监狱企业视同小型、微型企业，享受小型和微型企业在政府采购活动中价格扣除同等待遇。残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则在评审过程中不予认可。</p> <p>注：残疾人福利性单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>依据“关于印发中小企业划型标准规定的通知 工信部联企业〔2011〕300号”本项目属于：物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。</p> <p><b>注：享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。</b></p>
28	<p>履约验收</p>	<p>（1）验收主题：</p> <p>采购人：滑县锦和街道办事处</p> <p>其他：中标人</p> <p>（2）验收时间：日常随机抽查考核</p> <p>（3）验收方式：采购人组织验收</p>

		<p>(4) 验收标准：按照服务合同约定要求，符合招标文件中相关要求，符合国家相关标准、行业标准、地方标准等标准、规范。</p> <p>(5) 验收内容：本项目采购标的的全部内容。</p> <p>(6) 验收程序：中标人在服务过程中，采购人成立验收小组对服务地点、面积、内容等进行日常随机抽查考核，考核时双方必须同时在场，考核不合格的由中标人按照合同约定进行整改，逾期不能整改到位的按照服务合同中的约定执行。服务完毕后由双方共同签署验收报告并将验收报告依法公开发布。</p>
29	勘察现场	<p>采购人不组织。</p> <p>供应商可自行踏勘现场，供应商自行负责在现场勘察中所发生的人员伤亡和财产损失。采购人不承担责任。</p>
30	知识产权	<p>供应商须保证采购人使用所投货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律或经济纠纷。如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。如供应商不拥有相应的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用。如因此导致采购人损失的，供应商须承担全部赔偿责任。</p> <p>供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，应当在响应性文件中载明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商需提供开发接口和开发手册等技术资料，并承诺提供无限期支持，采购人享有使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。</p> <p>本项目取得的相关知识产权归甲乙双方共同所有，如需进行技术转让需由甲乙双方共同商定并达成协议。</p>
31	农民工工资	本项目不涉及农民工工资。
32	履约保证金 (电子履约保函)	此项目不收取履约保证金或保函。
33	融资政策告知函	<p><b>广大政府采购供应商：</b></p> <p>为更好满足中小微供应商短、频、急的资金需求，帮助中小微企业解决融资难题，提升金融服务实体经济能力，服务市场主体推动经济稳健发展，我县各金融机构着力优化产品服务、优惠贷款利率、简化审贷程序、缩短审贷周期，为供应商合同融资贷款提供便利条件，现编制《滑县财政局政府采购合同融资政策告知函》，方便中小企业供应商朋友们进一</p>

		<p>步了解政府采购融资政策和获取贷款的流程。</p> <p><b>特别提醒：</b>该告知书仅统计了我县部分可以提供线上融资的金融机构，凡参与我县政府采购项目，有融资需求的中标（成交）供应商，均可通过“滑县政府采购网”进入“河南省政府采购合同融资平台”，申请融资服务，凡在政府采购合同融资平台登记的金融机构均可开展融资贷款业务。对“政采贷”工作开展过程中发现的新问题、新情况或者建议意见，及时向滑县财政局反馈。</p>
34	采购代理服务费	<p>1、本项目采购代理服务费由中标供应商支付，按照河南省招标投标协会关于印发《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协（2023）002号文件足额计取。</p> <p>2、采购代理服务费的交纳方式：中标供应商在领取中标通知书的同时缴纳采购代理服务费，此费用由供应商在投标报价中综合考虑。</p> <p>注：参与本项目投标响应的供应商，视同对此代理服务费的条款完全认可接受并执行，否则视为放弃中标权利，所产生的一切后果由中标供应商自行承担。</p>
35	采购人声明	<p>1、供应商因参与投标活动而涉及的人身伤害、财产损害、侵犯他人权益、仲裁或诉讼等，应当责任自负，费用自担，采购人和采购代理机构免于承担上述责任及其他不利影响。</p> <p>2、采购人声明招标文件中附带的参考资料是采购人掌握的现有的和客观的信息，采购人不对供应商由此做出的任何理解、推论、判断、结论和决策负责。</p>
36	异议（投诉）受理部门及渠道	<p>（一）采购人、采购代理机构联系方式（异议受理）：</p> <p>1、采购人信息  名称：滑县锦和街道办事处  地址：滑县锦和街道人民路与长江路交叉口南 100 米东  联系人：张天助  联系方式：0372-8170115</p> <p>2、采购代理机构信息  名称：中弘天合工程咨询有限公司  地址：郑州市金水区姚砦路 133 号金成时代广场 9 号楼 2502 室  联系人：周露露  联系方式：15226166167</p>

		<p>(二) 行政监督部门联系方式 (投诉受理):</p> <p>监督部门: 滑县财政局</p> <p>地 址: 人民路与滑州路交叉口</p> <p>联系电话: 0372-8127088</p>
37	未尽事宜	<p>1、其它未尽事宜, 按国家有关法律、法规执行。</p> <p>2、第三方验收费用由中标人支付。</p>

## 一、总则

### 1. 项目说明:

- 1.1 项目名称: 滑县锦和新城苑区物业服务采购项目
- 1.2 资金来源: 财政自筹
- 1.3 采购人: 滑县锦和街道办事处
- 1.4 代理机构: 中弘天合工程咨询有限公司
- 1.5 采购内容: 详见招标文件第五章服务内容及服务标准要求

### 2. 供应商资格要求

供应商参加本招标活动应当符合供应商须知前附表中供应商资格条件要求的规定。请供应商务必仔细阅读本招标文件的全部条款, 以减少不必要的失误。凡参加本次投标的供应商被视为已充分认识和理解了任何与本项目有关的影响事项和困难、风险等情况。

### 3. 费用承担

3.1 供应商应承担所有与准备和参加招标有关的费用。不论招标的结果如何, 采购代理机构和采购单位均无义务和责任承担这些费用。

## 二、招标文件

### 4. 招标文件的构成

#### 4.1 招标文件由下述部分组成:

- (1) 招标公告
- (2) 供应商须知
- (3) 评标办法
- (4) 合同条款及格式
- (5) 服务内容及服务标准要求
- (6) 投标文件格式
- (7) 其他资料

根据本章对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

4.2 供应商应仔细阅读采购文件中供应商须知、合同条款的所有事项、格式要求和服务需求、服务内容及服务标准要求，按采购文件的要求提供投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对招标文件做出实质性响应，否则，将承担其投标被拒绝或认定为投标无效的风险。投标人制作投标文件时应充分完整理解招标文件的整体要求。

#### 4.3 招标文件的澄清、修改

4.3.1 供应商应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应按供应商须知前附表规定的时间和形式送达采购人，要求采购人对招标文件予以澄清。

4.3.2 招标文件的澄清以供应商须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的供应商，但不指明问题来源。澄清发出的时间距规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

4.3.3 自招标文件澄清、修改、变更等在《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》系统内发布起，即默认为投标人收到，请各投标人及时关注。

4.3.4 除非采购人认为确有必要答复，否则，采购人有权拒绝回复供应商在规定时间以后的任何澄清要求，在规定的时间内未提出疑问的，将被视为对招标文件完全认可。

#### 4.4 招标文件的修改

4.4.1 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的修改，但不得改变采购标的和资格条件，修改的内容为招标文件的组成部分。

4.4.2 采购人以供应商须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的供应商。修改招标文件的时间距规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

4.4.3 供应商收到修改内容后，应按供应商须知前附表规定的时间和形式通知采购人，确认已收到该修改。

#### 4.5 招标文件的质疑

供应商或者其他利害关系人对招标文件任何部分若有任何疑问，应当在获取招标文件或者招标文件公告期限届满之日起 7 个工作日内以书面形式向采购人、代理机构提出，不论是采购人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清或是根据供应商的要求对招标文件做出澄清，招标文件的澄清在投标截止时间前在招

标公告发布的相同网站以公告的形式公告，供所有潜在的供应商查看，不再另行通知，各供应商要随时浏览相关网站，未及时查阅相关信息造成的后果由供应商自负。

### 三、投标文件

#### 5. 投标文件的构成

投标文件应包括下列内容（但不限于）：

- 一、投标资格审查文件
- 二、投标函
- 三、报价一览表
- 四、法定代表人身份证明及授权委托书
- 五、服务承诺
- 六、投标人营业执照等证明投标人资格和能力的资料
- 七、商务和技术偏差表
- 八、中小企业声明函
- 九、残疾人福利性单位声明函
- 十、反商业贿赂承诺书
- 十一、履约承诺书

注 1. 投标文件应以中文书写。专用术语使用外文的，应附有中文注释。除在招标文件的技术规格中另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量标准单位。

2. 投标文件应与招标文件的投标文件格式次序一一对应。

#### 6. 投标报价

6.1 供应商应按第六章中“开标一览表”的顺序、格式、要求填写相应表格。对未按要求填报的，其投标文件将按无效投标文件处理。

6.2 供应商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“开标一览表”中的相应报价。

6.3 每一项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

6.4 投标人不得以任何理由在开标后对投标报价予以修改，报价在投标有效期内是固定的，不因任何原因而改变。任何包含价格调整要求和条件的投标，将被视为非实质性响应投标而予以拒绝。最低投标报价并不意味着一定中标。

6.5 除非合同中另有规定，供应商开标一览表中的价格均包括完成该项目的成本、组织与技术措施费、风险费、政策性文件规定费用及其伴随的服务范围等所有费用，不得任意分割或合并所规定的货物及其伴

随的服务分项。未填入报价项目评标委员会可以认定为已包含在总报价，也可能做出对投标人不利的判断，后果由投标人自行承担。

6.6 供应商的投标报价不得超过本招标文件规定的采购人预算价，否则视为实质上未响应招标文件要求的投标，按废标处理。

## **7. 供应商证明文件**

7.1 依据招标文件要求提交相应的资格证明文件，作为投标文件资格审查文件的一部分，以证明其有资格进行投标和有能力履行合同。

7.2 供应商对所提供的资格证明文件的真实性负全部责任。即使供应商提交的资格证明文件通过了审核，在招标过程中乃至定标后，如发现供应商所提供的资格证明文件不合法或不真实，仍可追究供应商的法律责任。

## **8. 投标文件有效期**

8.1 在供应商须知前附表规定的投标文件有效期，供应商不得要求撤销或修改投标文件。

8.2 出现特殊情况需要延长投标文件有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长投标文件有效期。供应商同意延长的，但不得要求或被允许修改其投标文件的实质性内容或撤销其投标文件；供应商拒绝延长的，其投标失效。

## **9. 投标文件的编制**

9.1 投标文件应按第六章“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。投标文件应当对招标文件有关要求的实质性内容作出响应。供应商可以在满足招标文件实质性要求的基础上，提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

9.2 投标人登录《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》公共资源交易系统（<https://ggzy.anyang.gov.cn/hxggzy/>），按照最新的投标人手册进行投标文件的编制。

9.3 投标文件因字迹或表述不清所引起的后果由投标人自行负责。

9.4 投标文件格式仅为对投标文件部分内容的格式化规范，并非投标文件所应具备的全部内容。

9.5 未按上述要求提供的投标文件将视为无效投标。

## **10. 投标文件的制作和要求**

10.1 按招标文件要求制作、按系统要求加密上传。

## **11. 投标文件的提交**

11.1 电子投标文件应在招标文件规定的投标截止时间之前提交至《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》公共资源交易系统。

11.2 除供应商须知前附表另有规定外，投标人所提交的投标文件不予退还。

11.3 逾期送达/上传的投标文件或未按规定加密的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

## 12、投标文件的修改和撤回

12.1 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

12.2 从投标截止时间至供应商在投标文件中载明的投标有效期满期间，供应商不得撤回其投标文件。

## 四、开标、评标、定标

### 14、开标：

14.1 开标时间：见招标公告, 开标地点：见招标公告。

14.2 本项目采用远程不见面交易的模式；开标当日，投标人无需到开标现场参加开标会议，投标人应当在投标截止时间前，登录“《全国公共资源交易平台（河南省·滑县）》网站”进入“不见面开标大厅”在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑澄清、开标记录表电子签章等。（**错过解密时长者视为自动放弃本次投标。**）

14.3 投标人对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应在系统中提出询问或者回避申请，否则，视为对开标无异议。

14.4 投标人不足3家的，将不予开标。

### 14.5 资格审查工作

14.5.1 开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。合格投标人不足3家的，不得评标。

## 15、评标工作

### 15.1 评标委员会

(1) 评标委员会构成：评标委员会由采购人代表和评审专家组成，详见供应商须知前附表。

(2) 评标工作由采购人依法组建的评标委员会负责，对所有投标人的投标文件进行审评，并按评标办法规定的方式推荐出投标人须知前附表中载明数量的中标候选人。

(3) 评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标，对技术复杂、专业性强的采购项目，通过随机方式难以确定合适评审专家的情形除外。

(4) 采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。

(5) 评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。

## 16. 评标原则

符合《中华人民共和国政府采购法》等法律的有关规定。

## **17. 评标纪律**

17.1 评标委员会成员和服务评标工作的有关人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其它情况。

17.2 任何供应商均不得对其投标有关的问题与评标委员会成员发生联系。如果供应商试图对评标委员会的评标施加影响，则将导致其投标文件被拒绝。

## **18. 投标文件的审查与响应性确定**

在详细评标之前，评委首先根据招标文件规定，确定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求；实质上响应招标文件要求的投标文件，应该与招标文件的实质性条款、条件和规范相符。

### **19. 投标文件有下列情况之一者，其投标将按废标处理：**

19.1 投标文件未按给定的投标文件格式要求签字或/和盖章；

19.2 投标文件附有招标人不能接受的条件；

19.3 不响应招标文件中规定的其他实质性要求；

19.4 供应商报价超过了招标人预算价的；

19.5 在评标过程中，评标委员会发现供应商以他人的名义投标、串通投标或者以其他弄虚作假方式投标的；

19.6 在评标过程中，评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求投标人在自收到通知起30分钟内提供合理说明和相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

## **20. 投标文件的评价与比较**

20.1 评标委员会将仅对按照招标文件第19条款被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行详细评分。

20.2 评标时，投标报价是评标的重要依据，但不是唯一依据。

## **21. 投标文件的澄清**

21.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

21.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

21.3 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。

## **22. 评分标准(采用综合评分法)**

22.1 本项目评标办法按照《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规结合本项目具体情况制订。

22.2 评标办法详见第三章评标办法。

## **23. 计分办法**

评委根据招标文件、投标文件，按照评分标准，所有评委打分之算术平均值，作为该供应商的最终得分；计分过程和最后结果保留小数点后 2 位。

## **24. 定标**

24.1 评标委员会按照招标文件中的评标原则、评标程序及评分标准评定供应商名次，供应商的排名按得分顺序从高到低排列。

24.2 评标委员会起草评标报告，并向采购人每标段推荐 3 名中标候选人，并标明推荐顺序。采购人原则上应按评标委员会依法推荐的中标候选人顺序确定中标人。中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

24.3 评标和定标应当在投标有效期结束日前完成。

# **五、授予合同**

## **25. 中标公告**

25.1 采购代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。采购人应自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定中标人。

25.2 采购人或者采购代理机构应当自中标、成交供应商确定之日起 2 个工作日内，发出中标、成交通知书，并在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告中标、成交结果，招标文件随中标、成交结果同时公告。公告期限为 1 个工作日。

25.3 中标通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，供应商无正当理由不得放弃中标。中标通知书将作为进行合同签订依据。

25.4 中标人为残疾人福利性单位的，采购代理机构将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。中标供应商享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标结果公开中标供应商的《中小企业声明函》。

25.5 各有关当事人对中标结果有异议的，可以在中标结果公告期限届满之日起七个工作日内，按《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第 94 号）要求，供应商应在法定质疑期内一次性提出

针对同一采购程序环节的质疑，以书面形式向采购人或采购代理机构提出，否则针对再次提出质疑将不予接收。逾期提交或未按照要求提交的质疑函将不予受理。

## **26. 合同授予**

26.1 采购人将把合同授予投标文件实质上响应招标文件且具有合理投标价格的评委推荐的中标候选人。

26.2 排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同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，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

26.3 中标或者成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标或者成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

## **27. 合同的签署**

27.1 合同签订时间时限：采购人与中标、成交供应商应当在中标、成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同（鼓励按照营商环境要求时限完成合同签订）。按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。

27.2 中标供应商应配合采购人（采购代理机构）自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

27.3 合同备案时限：政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，采购人应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。中标单位应配合采购人或采购代理机构携带中标通知书、采购合同等原件报滑县财政局政府采购股和有关部门进行采购合同备案（中标通知书与合同原件留存县财政局政府采购股一份）。

27.4 验收公告时限：采购人要在政府采购项目验收完成后1个工作日内在河南省政府采购网（滑县政府采购网）公告验收结果。

27.5 合同期限：此次项目交货完毕，通过验收合格交付使用，并完成合同中所约定的各项条款后，合同自行终止。

注：采购人在验收过程中，如发现中标单位未按合同约定时间、地点或方式履约，提供的服务达不到合同约定要求，或者提供假冒伪劣产品等违反合同约定，采购人应将违约情形和事项及时通知相关监督部门。中标价格一经确认不得以市场价格上涨为由增加资金。

27.6 本项目招投标过程结束后，如中标单位、采购单位之间擅自私下谈判、变更中标标的、价格及其

它招标文件实质性内容的，有关部门将按《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及相关法律法规处理。

## 28. 验收

由采购人成立验收小组,根据滑县财政局印发的《关于进一步规范政府采购履约验收程序的通知》（滑财购（2024）17号文）规定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收小组共同签署。

## 六、项目落实的政府采购政策

29.1 根据财政部、工信部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知》（豫财购【2022】5号），参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》（中小企业划型标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号），未填写中小企业声明函的在评审过程中不予认可。

29.2 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会“关于促进残疾人就业政府采购政策的通知”（财库〔2017〕141号）及财政部司法部“关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知”（财库〔2014〕68号），参加政府采购活动的残疾人福利性单位及监狱企业视同小型、微型企业，享受小型和微型企业在政府采购活动中价格扣除同等待遇。残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则在评审过程中不予认可。残疾人福利性单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

29.3根据财政部、国家发展改革委关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库〔2004〕185号），财政部、国家环保总局关于印发《环境标志产品政府采购实施的意见》的通知（财库〔2006〕90号），财政部、发展改革委、生态环境部、市场监管总局《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）等政策规定，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。相关产品供应商提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，在同等条件下评委将优先推荐为中标候选人。

如本项目中涉及《节能产品政府采购品目清单》中规定的属实行政府强制采购产品的无论采购文件是否特别指明，供应商均需投报节能产品，须在响应文件中附具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则将视为无效投标。

政府采购节能产品、环境标志产品认证机构以市场监管总局最新发布的认证机构名录为准，《节能产品政府采购品目清单》、《环境标志产品政府采购品目清单》以财政部、发展改革委及财政部、生态环境

部最新印发品目清单为准，品目清单通过中国政府采购网等网站查阅，敬请供应商及时查阅。

29.4采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，投标人应提供由中国信息安全认证中心按国家标准颁发的有效认证证书，否则认定其投标文件无效。

29.5关于计算机办公设备，必须执行国家版权局、信息产业部、财政部等部门规定，投标人所投货物必须是国家信息部、版权局、商务部等部门认可的预装正版操作系统软件的计算机产品。

29.6采购货物为国家强制性认证产品的，必须符合强制性标准，否则认定其投标文件无效。

29.7本项目强制采购强制节能产品，优先采购节能环保、环境标志性产品、优先采购自主创新产品，促进中小企业发展扶持政策、进口产品政策、信息安全产品、社会信用体系建设、促进残疾人就业、支持监狱企业发展、支持绿色建筑、绿色建材，扶持不发达和少数民族地区的企业，促进自主创新产业发展，支持脱贫攻坚等。

## **七、纪律要求、投诉、监督、质疑、处罚**

### **30. 对采购人的纪律要求**

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

### **31. 对供应商的纪律要求**

供应商不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购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；供应商不得以任何方式干扰、影响评标工作。在开标过程中，供应商如向评标委员会成员施加任何影响，都将会导致其投标被拒绝，政府采购监管部门将记录其不良行为。

### **32. 对评标委员会成员的纪律要求**

32.1评标委员会及其成员不得有下列行为：

- (1) 确定参与评标至评标结束前私自接触投标人；
- (2) 接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明（对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正的除外）；
- (3) 违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；
- (4) 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；
- (5) 在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；
- (6) 记录、复制或者带走任何评标资料；

(7) 其他不遵守评标纪律的行为。

注：评标委员会成员有本章第32.1 项第（1）至（5）目行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费，如属于违法行为，则向有关监督主管部门报告。

32.2 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、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。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。

### **33. 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

33.1 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。

33.2 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，否则应承担相应的法律责任。

33.3 评标是招标工作的重要环节，评标工作在评标委员会内独立进行。

33.4 评标委员会将遵照规定的评标方法，公正、平等地对待所有投标人。

33.5 在开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。否则其投标可能被拒绝。

33.6 为保证评标的公正性，开标后直至授予投标人合同，评委不得与投标人私下交换意见。

33.7 在评标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人不得擅自将评标情况扩散出评标人员之外。

### **34. 质疑**

34.1 供应商对采购文件、采购过程、中标或者成交结果等内容有异议的，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑(加盖单位公章且法人签字)，由法定代表人或其授权代表携带企业营业执照复印件（加盖公章）及本人身份证件一并提交（传真件不予受理），必须注明法定代表人姓名及联系方式、授权代表姓名及联系方式、单位通讯地址及固定电话，并以质疑函接受确认日期作为受理时间。逾期未递交或未按照要求递交的质疑函将不予受理。逾期递交或未按照招标要求递交的质疑函将不予受理。如对采购人或采购代理机构的答复仍有异议，可向行政监督部门提出书面投诉函。或按照《政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《政府采购信息公告管理办法》、《中华人民共和国财政部令第 94 号—政府采购质疑和投诉办法》等相关规定依法投诉。

注：（1）质疑函、投诉书格式按照财政部发布的《政府采购供应商质疑函范本》和《政府采购供应商投诉书范本》下载网址：中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）。

（2）供应商应在法定质疑期内一次性针对同一采购程序环节提出质疑，否则针对再次提出质疑将不予

接收。

34.2 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

### 35. 投诉

35.1 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向本办法第六条规定的财政部门提起投诉。

34.2 投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料。投诉书应当包括下列内容：

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

书面投诉函须按照招标文件要求送达（传真件不予受理），由法定代表人或其授权代表（本项目只能授权一人且为参加开标的授权委托人）携带企业营业执照复印件（加盖公章）及本人身份证件一并提交，必须注明法定代表人姓名及联系方式、授权代表姓名及联系方式、单位通讯地址及固定电话，并以书面投诉函接受确认日期作为受理时间。

35.3 投诉人提起投诉应当符合下列条件：

- （一）提起投诉前已依法进行质疑；
- （二）投诉书内容符合本办法的规定；
- （三）在投诉有效期限内提起投诉；
- （四）同一投诉事项未经财政部门投诉处理；
- （五）财政部规定的其他条件。

35.4 供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

### 36. 监督

采购人的监督部门在招标过程中有履行全程监督的权力，采购人在招标过程中，因获知或可能获知监督举报（或其他方式）招标程序或全部内容存在问题，采购人有权采取相应的监督措施，供应商应予以配合。

### 37. 处罚

本次招标的采购人、供应商、评标委员会成员及相关人员等参与招投标活动的各单位及个人，均应在招标、投标、合同执行等过程中保持廉洁并遵守职业道德；如不遵守国家相关法律和规定，或是有腐败、欺诈行为，将按国家有关规定予以处罚。

因承包方在投标过程中串标、围标或采用其他违法行为获取中标的，一旦被有关单位发现，发包人有权单方解除合同，同时承包人应赔偿由此给发包人带来的一切损失。

## 八、 保密及安全

有关人员对标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

参与公开招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，投标人应在投标文件中对需保密事项予以书面声明，否则视为非保密事项。

依据政府采购中标结果及合同公告规定，中标(合同)标的名称、规格型号、单价及中标(合同)金额等内容不得作为商业秘密。

投标产品应符合国家、行业的各项安全标准，投标人对投标产品的安全性承担全部责任。生产或销售不符合保障人身、财产安全的国家标准、行业标准的产品，将依法承担民事及相应刑事责任。合同履行中的安全责任由中标人承担全部责任。

## 九、 保险、货物包装

保险：

投标人应遵循国家相关保险的规定，依照法规规定，根据项目属性需要，办理货物设施等的财产保险、危险作业人员的工伤和意外伤害保险、设计和工程保险、第三方责任险，相关保险费用及相应责任由中标人承担。

在中标人未按照合同规定的地点交验前，货物毁坏或灭失，人身、安全责任等，均由中标人承担责任。供应商可以按照最有利于项目风险控制的原则，为项目办理货物、人身及第三方公众责任险。

包装和运输：中标人负责按国家相关标准进行货物包装，设备的包装均应有良好的防湿、防锈、防潮、防雨、防腐及防碰撞的措施，凡由于包装不良造成的损失和由此产生的费用均由中标人承担。商品包装、快递包装执行财政部关于印发《商品包装政府采购需求标准(试行)》、《快递包装政府采购需求标准(试行)》

财办库【2020】123号。

#### **十、未尽事宜**

未尽事宜按国家有关规定执行。

#### **十一、需要补充的其他内容**

本招标文件解释权属采购人。

# 第三章 评标办法

## 评标办法前附表

### 第一、二标包：

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格 评审 标准	第一章“招标公告”第二条各项资格要求	符合第一章“招标公告”第二条各项资格要求所需证件材料及证明材料。
<p>1、资格审查由采购人或采购代理机构进行审查。</p> <p>2、请各投标人认真阅读招标文件资格审查要求，依据投标文件格式要求上传对应内容。因投标人上传错误而导致资格审查不通过的，后果由投标人自行承担。</p>			
2.1.2	形式 及响 应性 评审 标准	供应商名称	与营业执照等证件一致
		投标文件 签字盖章	符合招标文件要求
		投标文件 格式	符合招标文件要求
		报价唯一	只能有一个有效报价，投标总报价不超过对应的采购人预算价
		投标范围	符合第二章“供应商须知”第7条规定
		供货安装 期限（合同 履行期限）	符合第二章“供应商须知”第9条规定
		质量	符合第二章“供应商须知”第10条规定
		质保期	符合第二章“供应商须知”第11条规定
	投标有效期	90日历天，从开标之日起计算，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效文件。	
条款号	条款内容	编列内容	
	分值构成 (总分 100 分)	2.2.2 (1) 投标报价评分：15 分 2.2.2 (2) 技术标评分：52 分 2.2.2 (3) 商务标评分：33 分	

<p>2.2.2 (1) 投标报价评分 (15分)</p>	<p>投标报价评分标准 (15分)</p>	<p>根据供应商所提供的服务采购项目中，服务由小微企业承接的投标报价给予 20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加投标的小微企业，应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知》（豫财购【2022】5号）的规定提供《中小企业声明函》，中小企业划型标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号，未填写中小企业声明函的在评审过程中不予认可。本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为其他未列明行业。</p> <p>根据财政部司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）和财政部民政部中国残疾人联合会《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，监狱企业/残疾人福利性企业视同小型、微型企业。</p> <p>同一供应商（包括联合体）小微企业、监狱、残疾人福利性企业价格扣除优惠只享受一次，不得重复享受。</p> <p>评标报价=投标报价-所投小微（监狱、残疾人福利性）企业产品报价合计×20%</p> <p>满足招标文件要求且投标价格最低的有效投标人投标报价为评标基准价，其报价得分为满分。其他投标人的报价得分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×15（小数点后保留2位小数）</p>
<p>2.2.2 (2) 技术部分评分 (52分)</p>	<p>物业服务事项和标准及处罚要求 (42分)</p>	<p>1、完全响应物业服务事项和标准及处罚要求的得基础分 10分，不允许负偏离。物业服务事项和标准及处罚 11 项要求，每有一项优于物业服务事项和标准及处罚要求，内容表达具体合理、能实现、能达到、能结合采购人实际情况的在基础分上加 4 分，最多加 32 分；此项最高得 42 分。</p>
	<p>项目组成人员 (10分)</p>	<p>1、拟派的人员需具有有效的劳动合同和本单位 2025 年 1 月以来任意三个月缴纳的养老保险明细（以个人单页为准）（新成立公司时间计算以成立时间为准）每提供一份的得 1 分，最高得 10 分。</p>
<p>2.2.2 (3) 商务部分评分 (33分)</p>	<p>投标人业绩 (4分)</p>	<p>投标人提供 2023 年 1 月 1 日以来已完成类似项目业绩（时间以签订合同为准，投标文件中须提供合同协议书），每提供一份得 2 分，最得多 4 分。</p>

	<p>应急预案（9分）</p>	<p>应急预案包括但不限于：1. 停电停水应急预案、2. 排水管网堵塞应急预案、3. 消防应急预案、4. 突发事件应急预案、5. 疫情防控方案等。</p> <p>以上5项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得5分，每缺一项或每有一项不合理的扣1分，扣完为止。除上述5项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加1分，最高加4分。</p> <p>注：此项最高得9分。</p>
	<p>具体实施方案（20分）</p>	<p>1、公共环境卫生要求的具体实施方案包括但不限于：管理制度、服务实施方案、环境卫生管理方案、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上5项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得1分，每缺一项或每有一项不合理的扣0.2分，扣完为止；除上述5项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加0.5分，最高加1分；此项最高得2分。</p> <p>2、绿化与建筑小品的维修养护与管理要求的具体实施方案包括但不限于：创新服务理念、服务实施方案、维修养护管理制度、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上5项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得1分，每缺一项或每有一项不合理的扣0.2分，扣完为止；除上述5项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加0.5分，最高加1分；此项最高得2分。</p> <p>3、治安防范要求的具体实施方案包括但不限于：巡逻制度、服务实施方案、防范检查和巡逻、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上5项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得1分，每缺一项或每有一项不合理的扣0.2分，扣完为止；除上述5项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加0.5分，最高加1分；此项最高得2分。</p> <p>4、交通、车辆停放秩序及停车场的管理要求的具体实施方案包括但不限于：维护交通秩序、服务实施方案、车停放管理制度和管理、工作计划、定时巡逻等。</p> <p>以上5项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得1分，每缺一项或每有一项不合理的扣0.2分，</p>

		<p>扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>5、消防管理要求的具体实施方案包括但不限于：安全措施、服务实施方案、消防管理制度、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>6、电梯运行与管理要求的具体实施方案包括但不限于：服务实施方案、管理制度、现场救助、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>7、装饰装修管理要求的具体实施方案包括但不限于：服务实施方案、装饰装修管理服务制度、巡视与检查、工作计划、投诉处理等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>8、共用设施设备的维修养护和管理要求的具体实施方案包括但不限于：安全措施、服务实施方案、工作计划、投诉处理、管理制度等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>9、社区文化建设要求的具体实施方案包括但不限于：创新服务理念、服务实施方案、工作计划、投诉处理、管理制度等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人</p>
--	--	--

		<p>实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p> <p>10、综合管理要求的具体实施方案包括但不限于：创新服务理念、服务实施方案、工作计划、投诉处理、管理制度等。</p> <p>以上 5 项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的得 1 分，每缺一项或每有一项不合理的扣 0.2 分，扣完为止；除上述 5 项外每增加一项内容表达具体合理全面、针对性强且能结合采购人实际情况的加 0.5 分，最高加 1 分；此项最高得 2 分。</p>
<p>1、投标综合得分=投标报价得分+技术部分得分+商务部分得分。</p> <p>2、本办法计算过程中分值按四舍五入保留两位小数，结果按四舍五入保留两位小数，所有评委打分的算术平均值即为投标人的最终得分。</p>		

## 1. 评标方法

本次评标采用综合评分法。评标委员会对通过资格审查的供应商进行形式评审及响应性评审，对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据采购人授权直接确定中标人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；评审得分且最后报价相同的，由采购人自行确定。

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

2.1.1 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 形式及响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成： 投标报价得分+技术部分得分+商务部分得分。

(1) 投标报价：见评标办法前附表；

(2) 技术部分：见评标办法前附表；

(3) 商务部分：见评标办法前附表；

#### 2.2.2 评分标准

(1) 投标报价：见评标办法前附表；

(2) 技术部分：见评标办法前附表；

(3) 商务部分：见评标办法前附表；

### 3. 评标程序

#### 3.1 初步评审

3.1.1 审查招标文件：评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，将修改招标文件，重新组织采购活动。如招标文件不存在歧义、重大缺陷则继续进行。

3.1.2 资格性检查：本项目采用智能辅助资格评审系统，供应商按照《供应商资格条件及履约承诺函》要求格式填写，开标结束后，由系统智能分析，采购人进行审查复核。通过资格审查并满足3家的供应商将进入评标环节。合格投标人不足3家的，不得继续评标。

3.1.3 符合性检查：评标委员会对资格审查合格的供应商的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，并形成符合性审查评审结果。对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人。

3.1.4 在评标过程中，评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求投标人在自收到通知起 30 分钟内提供合理说明和相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3.1.5 供应商有以下情形之一的，其投标作废标处理：

- (1) 与采购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) 为本招标项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；
- (5) 为本招标项目的采购代理机构；
- (6) 投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段牟取中标，或在投标中弄虚作假的；
- (7) 附有采购人不能接受的条件的；
- (8) 对招标文件的实质性条款没有作出逐条响应的；
- (9) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- (10) 法律法规规定的其他情形。

3.1.6 参与同一个标段（包）的供应商存在下列情形之一的，其投标（响应）文件无效。

(一) 不同供应商的电子投标(响应)文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；

(二)不同供应商的投标(响应)文件由同一电子设备编制、打印加密或者上传;

(三)不同供应商的投标(响应)文件由同一电子设备打印、复印;

(四)不同供应商的投标(响应)文件由同一人送达或者分发,或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的;

(五)不同供应商的投标(响应)文件的内容存在两处以上细节错误一致;

(六)不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬的;

(七)不同供应商投标(响应)文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之手;

(八)其它涉嫌串通的情形。

3.1.7 投标报价有算术错误的,评标委员会按以下原则对投标报价进行修正,修正的价格经供应商书面确认后具有约束力。供应商不接受修正价格的,其投标作废标处理。

(1)投标文件中的大写金额与小写金额不一致的,以大写金额为准;

(2)总价金额与依据单价计算出的结果不一致的,以单价金额为准修正总价,但单价金额小数点有明显错误的除外。

### 3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会对通过初步评审的供应商按本章第 2.2 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。

(1)按本章第 2.2.2 (1) 目规定的评审因素和分值对价格部分计算出得分 A;

(2)按本章第 2.2.2 (2) 目规定的评审因素和分值对技术部分计算出得分 B;

(3)按本章第 2.2.2 (3) 目规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分 C;

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位,小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 供应商得分=A+B+C。

### 3.3 投标文件的澄清和补正

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

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

3.3.3 评标委员会对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的,可以要求供应商进一步澄清、说明或补正,直至满足评标委员会的要求。

### 3.4 评标结果

3.4.1 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。所有评委打分分值的算术平均值即为该供应商的最终得分。计分过程取至小数点后两位，最终得分按四舍五入取至小数点后两位。评标委员会按照得分从高到低的顺序推荐 3 名中标候选人。

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

3.4.3 评标完成后，评标委员会应当向采购人提交书面评标报告和中标候选人名单。

## 第四章 合同条款及格式

(本合同仅供参考, 具体以实际签订合同为准)

甲方: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

负责人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》及《社区管理条例》、《河南省物业管理条例》、《河南省物业服务规范》等法律、法规和有关规定, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 就乙方为甲方提供滑县锦和新城社区服务的有关事宜, 特订立本合同, 双方共同遵守。

### 第一章 社区项目基本情况

**第一条** 本社区项目(以下简称“本社区”)基本情况如下:

**第二条** 名称: \_\_\_\_\_;

类型: 住宅;

坐落位置: 锦和新城;

标段	占地面积m <sup>2</sup>	建筑面积m <sup>2</sup>	东止	南止	西止	北止

(规划平面图和社区管理区域内的社区构成明细分别见附件一、二，以实际清单为准。)

## 第二章 社区服务内容和标准

**第三条** 乙方提供的社区服务包括以下主要内容：

- (一) 社区共用部位的日常看护和管理。社区共用部位明细见附件三；
- (二) 社区共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。社区共用设施设备明细见附件四；
- (三) 公共绿化的养护和管理；
- (四) 公共区域环境卫生的维护；
- (五) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (六) 车辆停放管理；
- (七) 装饰装修管理服务；
- (八) 社区档案资料管理；
- (九) 其他服务事项：积极配合上级临时交办的其它工作。

**第四条** 乙方提供的社区服务标准见附件五。

## 第三章 社区服务费

**第五条** 本社区管理区域社区服务费标准：

1. (1) 第第一标包社区服务费由甲方按照建筑面积支付，具体标准如下：  
 独院面积：    m<sup>2</sup>；楼房面积：    m<sup>2</sup>；两年合计社区服务费（含税）  
 元整（¥        ）。每年服务费(含税)：        （¥        ）。

社区服务费主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 社区共用设施设备的日常运行、维护维修费用；
- (3) 社区管理区域内清洁卫生费用，以及垃圾清运费，垃圾处理费，瑞

苑公共服务中心楼内保洁费；

(4) 社区管理区域内绿化养护费用；

(5) 社区管理区域内秩序维护费用；

(6) 办公费用；

(7) 社区服务企业固定资产折旧；

(8) 楼房电梯维修与保养除主机、钢丝绳、变频器、主板大件更换外的维修保养费和例行正常年检费用、电梯电费、公共照明电费、高层楼房二次供水加压费；

(9) 法定税费；

(10) 社区服务企业的利润；

2. 本社区服务合同使用包干制，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

## 第六条 付款方式及验收方案

1. 付款方式：甲方每年分两次向乙方支付本年度社区物业服务费，每次支付 50%，支付费用前乙方应当开具相应金额的发票提供给甲方，否则甲方有权拒绝付款，付款时间向后顺延，且不承担任何责任。（按税法规定，开具增值税发票）。满足合同约定支付条件的服务，开付约定的发票且财政资金到达甲方账户后 5 个工作日内支付款项，并根据实际情况，尽量缩短资金支付期限，鼓励当日支付。严禁出现政府采购项目合同欠款，各采购人要着力加强项目资金管理，科学安排项目验收、资金支付时间，缩短支付时限，依法依规完成支付。

### 2. 验收方案

(1) 验收主题：

采购人：滑县锦和街道办事处

其他：中标人

(2) 验收时间：日常随机抽查考核

(3) 验收方式：采购人组织验收

(4) 验收标准：按照服务合同约定要求，符合招标文件中相关要求，符合国家相关标准、行业标准、地方标准等标准、规范。

(5) 验收内容：本项目采购标的的全部内容。

(6) 验收程序：中标人在服务过程中，采购人成立验收小组对服务地点、面积、内容等进行日常随机抽查考核，考核时双方必须同时在场，考核不合格的由中标人按照合同约定进行整改，逾期不能整改到位的按照服务合同中的约定执行。服务完毕后由双方共同签署验收报告。

## 第四章 双方的权利与义务

### 第七条 甲方的权利义务：

(一) 有权要求乙方按合同约定提供社区服务；

(二) 监督乙方履行本合同，对乙方提供的社区服务有建议、督促的权利；

(三) 对本社区管理区域内社区共用部分的经营收益和使用情况，享有审批权和监督权；

(四) 向乙方移交社区管理必需的档案和资料；

(五) 配合乙方做好社区管理区域内的社区服务工作，不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的社区服务活动；

(六) 遵守管理规约以及社区管理区域内社区共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(七) 协调社区居民与乙方之间的社区管理纠纷；

(八) 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

### 第八条 乙方的权利义务：

(一) 按本合同约定的社区服务事项和标准提供社区服务；

(二) 根据法律、法规的有关规定及规约的授权，制定本社区管理区域内相关社区管理制度；

(三) 妥善保管和正确使用本社区的档案资料，及时记载有关变更信息，

不得将社区居民信息用于社区管理活动之外的其他用途；

（四）及时向甲方、全体社区居民和社区使用人通报本社区管理区域内有关社区服务的重大事项，及时处理社区居民和社区使用人的投诉，接受甲方、社区居民和社区使用人的监督；

（五）对社区居民和社区使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促社区居民和社区使用人改正；

（六）不得擅自占用本社区管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途；

（七）在征得甲方同意后，可将本社区管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，因专项委托产生的纠纷由乙方负责，但不得将全部社区服务一并委托给其他单位或个人，并在物业服务合同期满后，做好与甲方各项手续的交接；

（八）乙方应在锦和新城社区内自行解决办公用房，相关费用由乙方自行承担。

（九）有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第五章 服务期限

**第九条** 服务期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

## 第六章 合同的终止和解除

**第十条** 合同期限届满，本合同即自行终止。

**第十一条** 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括社区服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、社区共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

**第十二条** 双方协商达成一致意见，本合同可以解除，彼此均不承担违约责任。

## 第七章 其他约定事项

**第十三条** 甲方不再安排乙方社区服务用房，由乙方自行解决。

**第十四条** 本社区管理区域内共用部位和设备（不含电梯维修保养）的维修、更新、改造费用，经第三方评估 3000 元以下由乙方承担，3000 元以上由乙方及时向甲方报告并提供维修方案及预算，甲方同意并批准后乙方才可实施。维修、更新、改造所产生费用根据甲方同意并批准后的维修方案及预算由甲方支付乙方，但甲方也可以根据实际情况安排具备相应资质的单位或人员进行维修、更新、改造，乙方应积极配合。

**第十五条** 乙方发现共用部位、共用设施设备危险情况并在 12 小时内向甲方报告并提出维修时，甲方未及时安排共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的，造成损失或损害的，乙方不承担责任。若乙方未能及时排查发现共用部位、共用设施设备危险情况造成人身损害和财产损失的，乙方承担最终全部赔偿责任。

**第十六条** 社区居民自用设备存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益的，社区居民应当及时维修养护，乙方当给予配合。存在安全隐患的社区居民不履行维修养护责任的，甲方应积极协调，协调不成时经甲方同意可委托乙方负责维修养护，费用由该社区居民承担。造成公共利益或他人合法权益受损的，责任人应当承担相应赔偿责任。

**第十七条** 甲方安排新迁入的社区居民需要装饰装修房屋的，甲方应当事先告知社区服务企业，协调新迁入地社区居民与社区服务企业签订装饰装修管理服务协议。

**第十八条** 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向社区居民收取手续费等额外费用。

二次供水、供电设施设备运行中产生的漏（损）耗、电费等相关费用，乙方应及时向供水，供电企业反映。

**第十九条** 乙方利用社区共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营活动，应符合有关法律规定并征得甲方的同意后，每半年向甲方报告收益情况，接受甲方监督。

乙方经营社区共用部位、共用设施设备所得收入，扣除经营成本、税费及管理费用后的收益部分由甲乙双方共同享有，收益所得用于项目的品质提升，并于每半年向甲方报告项目收支情况。

**第二十条** 乙方不得擅自将社区所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本社区管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本社区管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在社区管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对社区居民的影响，并及时恢复原状；

**第二十一条** 当乙方将部分专项社区服务委托给专业性公司时，乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。同时，乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担相应的责任；

**第二十二条** 乙方实施电气、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；

**第二十三条** 乙方按照国家要求对电梯进行保养，且派遣有电梯安装维修作业人员证（在有效期内）的合格维修人员对电梯进行例行保养工作。即根据保养周期清洁曳引机、控制柜、限速器、轿顶、轨道、钢绳、底坑，润滑轨道、钢绳与轴承，检查电梯各机械装置、电气设备工作状态等，调整电梯各部分达到最佳工作状态，因乙方原因导致的电梯引发安全事故并由此造成人身伤亡和财产损失的，乙方应承担全部责任。电梯维修保养主机、钢丝绳、电频器、主板大件更换由甲方承担，其余部件维修、更换由乙方承担；但因乙方养护原因造成的主机、钢丝绳、电频器、主板损毁，乙方应承担全部责任。

## 第八章 违约责任

**第二十四条** 乙方违反本合同约定，未完成本合同约定的社区服务内容和社区服务标准的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除本合同。

**第二十五条** 乙方在本合同期限内擅自停止社区服务的，甲方可要求乙方

继续履行，采取补救措施；前述行为给甲方、社区居民造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本社区管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出社区管理区域，并应当按5%的标准向甲方支付违约金；前述行为给社区居民造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失，乙方在创建各级卫生城市、文明城市、人居环境整治过程中，被省市、国家暗访组发现问题并造成影响的，乙方向甲方按 5%支付违约金，连续 3 次被国家、省市发现问题造成影响甲方予以解除合同。

**第二十六条** 社区居民违反本合同的约定，实施妨害社区服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任，给乙方造成损失的，甲方应协调社区居民承担赔偿责任。

**第二十七条** 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

**第二十八条** 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

（一）由于甲方、社区居民的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的；

（二）因维修保养本社区管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知社区居民和社区使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（四）本社区管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意、管理不善或违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（五）因社区本身固有瑕疵所致的一切损害、社区居民专有及专用部分的任何受损，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（六）乙方曾向甲方或社区居民书面建议改善自用、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而甲方或社区居民未采纳所致之损害。

## 第九章 争议解决

**第二十九条** 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向滑县房屋主管部门申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向滑县人民法院提起诉讼。

## 第十章 附 则

**第三十条** 本合同的附录、附表、其他条款以及补充协议等附件是本合同不可分割的部分，具有与本协议书同等的法律效力。

**第三十一条** 本合同签订后甲乙双方未尽事宜需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签定补充协议。

**第三十二条** 本合同经双方签字（盖章）后生效。

**第三十三条** 本合同一式\_\_\_\_份，甲方\_\_\_\_份、乙方各执\_\_\_\_份、滑县交易中心\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

甲方：            乙方：

法定代表人/

法定代表人/

委托代理人：

委托代理人：

签订日期：        年    月    日

年    月    日

附件： 一、规划平面图

- 二、社区住宅构成明细
- 三、社区共用部位
- 四、社区共用设施设备
- 五、社区服务事项和标准

附件一：

规划平面图



附件三：

## 社区共用部位

1. 房屋承重结构；
2. 房屋主体结构；
3. 公共门厅；
4. 公共走廊；
5. 公共楼梯间；
6. 公共楼梯间栏杆；
7. 公共楼梯间门窗；
8. 公共楼梯间照明；
6. 内天井；
7. 户外墙面；
8. 屋面；
9. 电梯间；
10. 地下室；
11. 房屋上下水管道；
12. 公厕；
13. 社区服务中心；
14. 社区外围墙及门岗房。

附件四：

## 社区共用设施设备

1. 社区绿化；
2. 社区道路；
3. 机动车停车场；
4. 室外雨水管网；
5. 室外污水管网；
6. 化粪池；
7. 雨水井；
8. 水表井；
9. 变压器、开关箱、电表箱；
10. 路灯、路灯控制箱；
11. 消防栓；
12. 自行车棚；
13. 垃圾中转站；
14. 供水二次加压设备；
15. 电梯

附件五：

## 物业服务事项和标准及处罚

### 一、公共环境卫生

1. 有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围，物业公司在苑区内自行配备工作场所并 24 小时有人值班。

2. 房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；

3. 设定垃圾集纳地点，合理设置果壳箱或垃圾桶，产生的垃圾做到日产日清，垃圾桶保持干净整洁不能有外溢垃圾，并每日对垃圾（专用）房、池、箱、道、桶及垃圾进行管理；

4. 按有关规定和实际情况在服务范围区域内定期进行卫生消毒、灭虫除害；公共区域要有灭虫防蚊蝇设施。

5. 在雨、雪季应及时对区内主路、干路积水、积雪进行清扫；

6. 每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物。

7. 对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，每日进行清洁一次。

8. 污水井、雨水井及时清掏、雨污管道及时疏通，化粪池在保证正常使用的前提下半年清理一次。

9. 公厕 24 小时开放，有专人每日进行清洁，定期进行卫生消毒，要有灭虫防蚊蝇设施。

### 二、绿化与建筑小品的维修养护与管理

1. 制定维修养护管理制度并实施。

2. 无改变使用用途、无破坏、践踏、占用现象。

3. 有专业人员负责绿化日常养护，花卉、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，每年至少三次（春、夏、秋）集中修剪绿篱，保持观赏效果。

4. 花草树木保持长势良好，每年至少两次浇灌，一次是春季盟发水，一次防冻水，合理施肥和松土，做好防洪、防冻。

5. 无病虫害，无折损现象，无斑秃，定期喷洒药物，预防病虫害。

6. 绿化带及成片绿化成活率达 95%，无黄土裸露现象，无杂草。绿化行道树成活率达 100%。

7. 各户房前屋后公共绿化不得损毁及种植其他作物，如发现此现象应及时整改，进行补栽。

### 三、治安防范

1. 有专业治安防范队伍，治安人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动，年龄不超 55 周岁，实行 24 小时值班及巡逻制度；

2. 制定突发事件应急方案；

3. 相对封闭：做到小区主要出入口 24 小时双人双岗值守，车辆行驶通畅，危及人身安全处有明显标志和防范措施；

4. 看管公共财产：小区公共设施、设备的看管；

5. 夜间对服务范围内重点部位，道路进行定期防范检查和巡逻，做到有计划，有记录；

6. 发生治安案件，刑事案件，交通事故时，及时报警，并配合公安部门进行处理。

### 四、交通、车辆停放秩序及停车场的管理

1. 维护交通秩序：包括对机动车辆和非机动车辆的行驶方向，速度进行管理；

2. 有健全的机动车停放管理制度和管理方案；

3. 对进出本区的机动车辆进行登记；

4. 保证车辆停放有序，定时巡逻；

5. 使用固定车位及长期停放的车辆，建立车辆档案；

6. 车辆被盗的经确认后，协助车主向当地公安机关报案；

7. 区内发生交通事故，及时报警并保护好现场；

### 五、消防管理

1. 健全消防管理制度，建立消防责任制，消防控制室 24 小时专人值守；

2. 建立消防设施设备台帐；

3. 制订突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图；
4. 照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通；
5. 消防设施有明显标志，每月对消防设施进行例行巡视及试运行，检查和保养，确保设备设施能够随时正常使用；
6. 定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能；
7. 楼院无私拉乱扯电线，无火灾安全隐患；

## 六、电梯运行与管理要求

1. 在锦和新城设立办公室，进行 24 小时值班服务，节假日不得影响正常运行。

2. 按照国家要求对电梯进行保养，且派遣有电梯安装维修作业人员证（在有效期内）的合格维修人员对电梯进行例行保养工作。即根据保养周期清洁曳引机、控制柜、限速器、轿顶、轨道、钢绳、底坑，润滑轨道、钢绳与轴承，检查电梯各机械装置、电气设备工作状态等，调整电梯各部分达到最佳工作状态。

3. 电梯发生乘客被困情况，物业人员接到通知后 15 分钟内达到现场抢修并现场解救被困乘客。专业人员 30 分钟之内到达现场救助。

4. 每年办理技术监督局电梯年检手续，由技术监督局进行年度检测（年检所需所有设备、仪器仪表均有乙方提供），并一次取得电梯使用合格证。

5. 保持电梯机房、轿厢顶部、电梯地坎、井道、底坑清洁卫生。

6. 若发生电梯严重损坏，可能危及乘客安全或可能对电梯造成更大损失时，因需要采购周期，应终止该电梯运行。

7. 保持电梯机房照明，通风设施的维修、维护，保证该设备正常运行，并保障保证进入电梯机房、地坑的通道顺畅。

8. 保持电梯应功能齐全、不损件、不缺件且运行良好。

## 七、装饰装修管理

1. 有健全的装饰装修管理服务制度；

2. 按国家有关规定在装饰装修工程开工前查验装饰装修当事人提交的各项申报材料、与装饰装修当事人签订装饰装修管理服务协议，告知社区居民装修注意事项；

3. 装修期间，对装修现场进行巡视与检查，及时劝阻违规装修行为，调解因装修引发的邻里纠纷；

4. 装饰装修工程竣工后，按照装饰装修管理服务协议进行现场检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，责成当事人纠正，拒不改正的及时报告有关部门，并将检查记录存档。

5. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报有关部门。

## 八、房屋建筑共用部位、共用设施设备的维修养护和管理

1. 确保本区域内房屋建筑共用部位、共用设施设备的正常使用；

2. 共用设施设备的日常维护；

3. 保证护栏、围墙、小品、桌、椅、楼道灯、绿化设施等公共设施、设备正常使用；

4. 道路、甬道、步道、活动场地完好通畅，相关设施无破损；

5. 广场及健身器材的日常维护保养，如有破损及时修复。

6. 确保公共照明灯杆灯具完好率 100%，亮灯率达到 95%；

7. 确保楼道公共照明灯具完好率 100%；亮灯率达到 95%；

## 九、社区文化建设

1. 制定社区文化活动计划并实施；配合上级部门开展各项活动。

## 十、综合管理

1. 全体员工统一着装，持证上岗；

2. 制定社区管理服务工作计划并组织实施；

3. 每年一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施；
4. 白天有管理人员接待住户，处理服务范围内的公共性事务，受理社区居民或非社区居民使用人的咨询和投诉；
5. 夜间有人值班，处理急迫性报修 30 分钟内到现场；
6. 管理规章制度健全，服务质量标准完善；
7. 管理与社区相关的工程图纸、社区居民和非社区居民使用人档案和竣工验收资料，社区管理档案资料齐全；
8. 公开服务标准、收费依据及标准；
9. 用计算机系统对社区居民及房产档案、社区管理服务情况进行管理；
10. 积极配合上级开展工作，上级交办事项及时落实，发现问题及时整改。

## 十一、罚则

1. 房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；一经发现每处罚款 100 元。
2. 设定垃圾集纳地点，发现果壳箱或垃圾桶，产生的垃圾没有做到日产日清或垃圾桶有外溢垃圾，每处罚款 200 元。
3. 在雨、雪季没有对区内主路、干路积水、积雪清扫不及时罚款 500 元；
4. 每日对保洁服务范围内的区域清扫不及时或不彻底每处罚款 50 元；
5. 对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，每日清洁不及时或不清洁的罚款 50 元。
6. 污水井、雨水井及时清掏、雨污管道及时疏通，化粪池在保证正常使用的前提下半年清掏一次。管道堵塞疏通不及时或化粪池外溢的每发现一次罚款 500 元。
7. 公厕 24 小时开放，有专人每日进行清洁，定期进行卫生消毒，要有灭虫防蚊蝇设施。每天保洁不及时或不彻底发现一次罚款 100 元。
8. 绿化区域改变使用用途、或造破坏、践踏、占用现象，发现一处罚款 50 元并及时恢复原状。

9.绿化日常养护，花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果，发现未及时修剪整形处罚 500 元。

10.绿化带及成片绿化成活率达 95%，无黄土裸露现象，无杂草。绿化行道树成活率达 100%。发现一处未达标罚款 100 元并及时补栽。

11.治安防范队伍，治安人员未统一着装、佩戴标志，罚款 50 元，苑区出入口发现脱岗每次罚款 200 元。

12.保持电梯应功能齐全、不损件、不缺件且运行良好。因电梯引发事故并造成人员伤亡或财产损失的，物业公司承担全部责任。

13.共用部位的护栏、围墙、小品、桌、椅、楼道灯、绿化设施等公共设施、设备损毁未及时维修每处罚款 100 元并及时修复。

14.道路、甬道、步道、活动场地完好通畅，相关设施无破损；道路、甬道、步道、活动场损毁一处未及时修复的罚款 100 元并及时修复。

15.确保公共照明灯杆灯具完好率 100%，亮灯率达到 95%，公共照明毁坏未及时修复每处罚款 100 元并及时修复，亮灯率未达到标准每发现一次罚款 200 元。

16.全体员工未按分工统一着装，持证上岗，发现一次罚款 50 元。

17.夜间有人值班，处理急迫性报修30分钟内到现场，发现脱岗或受理不及时每次罚款100元，发现一次未按时间要求到达现场处理的罚款500元。

## 第五章 服务内容及服务标准要求

序号	名称	物业服务事项和标准及处罚	单位	数量
1	公共环境卫生	<p>1. 有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围，物业公司在苑区内自行配备工作场所并 24 小时有人值班。</p> <p>2. 房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；</p> <p>3. 设定垃圾集纳地点，合理设置果壳箱或垃圾桶，产生的垃圾做到日产日清，垃圾桶保持干净整洁不能有外溢垃圾，并每日对垃圾（专用）房、池、箱、道、桶及垃圾进行管理；</p> <p>4. 按有关规定和实际情况在服务范围区域内定期进行卫生消毒、灭虫除害；公共区域要有灭虫防蚊蝇设施。</p> <p>5. 在雨、雪季应及时对区内主路、干路积水、积雪进行清扫；</p> <p>6. 每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物。</p> <p>7. 对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，每日进行清洁一次。</p> <p>8. 污水井、雨水井及时清掏、雨污管道及时疏通，化粪池在保证正常使用的前提下半年清理一次。</p> <p>9. 公厕 24 小时开放，有专人每日进行清洁，定期进行卫生消毒，要有灭虫防蚊蝇设施。</p>	项	1
2	绿化与建筑小品的维修养护与管理	<p>1. 制定维修养护管理制度并实施。</p> <p>2. 无改变使用用途、无破坏、践踏、占用现象。</p> <p>3. 有专业人员负责绿化日常养护，花卉、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，每年至少三次（春、夏、秋）集中修剪绿篱，保持观赏效果。</p> <p>4. 花草树木保持长势良好，每年至少两次浇灌，一次是春季盟发水，一次防冻水，合理施肥和松土，做好防洪、防冻。</p> <p>5. 无病虫害，无折损现象，无斑秃，定期喷洒药物，预防病虫害。</p>		

		<p>6. 绿化带及成片绿化成活率达 95%，无黄土裸露现象，无杂草。绿化行道树成活率达 100%。</p> <p>7. 各户房前屋后公共绿化不得损毁及种植其他作物，如发现此现象应及时整改，进行补栽。</p>		
3	治安防范	<p>1. 有专业治安防范队伍，治安人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动，年龄不超 55 周岁，实行 24 小时值班及巡逻制度；</p> <p>2. 制定突发事件应急方案；</p> <p>3. 相对封闭：做到小区主要出入口 24 小时双人双岗值守，车辆行驶通畅，危及人身安全处有明显标志和防范措施；</p> <p>4. 看管公共财产：小区公共设施、设备的看管；</p> <p>5. 夜间对服务范围内重点部位，道路进行定期防范检查和巡逻，做到有计划，有记录；</p> <p>6. 发生治安案件，刑事案件，交通事故时，及时报警，并配合公安部门进行处理。</p>		
4	交通、车辆停放秩序及停车场的管理	<p>1. 维护交通秩序：包括对机动车辆和非机动车辆的行驶方向，速度进行管理；</p> <p>2. 有健全的机动车停放管理制度和管理方案；</p> <p>3. 对进出本区的机动车辆进行登记；</p> <p>4. 保证车辆停放有序，定时巡逻；</p> <p>5. 使用固定车位及长期停放的车辆，建立车辆档案；</p> <p>6. 车辆被盗的经确认后，协助车主向当地公安机关报案；</p> <p>7. 区内发生交通事故，及时报警并保护好现场；</p>		
5	消防管理	<p>1. 健全消防管理制度，建立消防责任制，消防控制室 24 小时专人值守；</p> <p>2. 建立消防设施设备台帐；</p> <p>3. 制订突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图；</p> <p>4. 照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通；</p> <p>5. 消防设施有明显标志，每月对消防设施进行例行巡视及试运行，检查和保养，确保设备设施能够随时正常使用；</p>		

		<p>6. 定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能；</p> <p>7. 楼院无私拉乱扯电线，无火灾安全隐患；</p>		
6	电梯运行与管理要求	<p>1. 在锦和新城设立办公室，进行 24 小时值班服务，节假日不得影响正常运行。</p> <p>2. 按照国家要求对电梯进行保养，且派遣有电梯安装维修作业人员证（在有效期内）的合格维修人员对电梯进行例行保养工作。即根据保养周期清洁曳引机、控制柜、限速器、轿顶、轨道、钢绳、底坑，润滑轨道、钢绳与轴承，检查电梯各机械装置、电气设备工作状态等，调整电梯各部分达到最佳工作状态。</p> <p>3. 电梯发生乘客被困情况，物业人员接到通知后 15 分钟内达到现场抢修并现场解救被困乘客。专业人员 30 分钟之内到达现场救助。</p> <p>4. 每年办理技术监督局电梯年检手续，由技术监督局进行年度检测（年检所需所有设备、仪器仪表均有乙方提供），并一次取得电梯使用合格证。</p> <p>5. 保持电梯机房、轿厢顶部、电梯地坎、井道、底坑清洁卫生。</p> <p>6. 若发生电梯严重损坏，可能危及乘客安全或可能对电梯造成更大损失时，因需要采购周期，应终止该电梯运行。</p> <p>7. 保持电梯机房照明，通风设施的维修、维护，保证该设备正常运行，并保障保证进入电梯机房、地坑的通道顺畅。</p> <p>8. 保持电梯应功能齐全、不损件、不缺件且运行良好。</p>		
7	装饰装修管理	<p>1. 有健全的装饰装修管理服务制度；</p> <p>2. 按国家有关规定在装饰装修工程开工前查验装饰装修当事人提交的各项申报材料、与装饰装修当事人签订装饰装修管理服务协议，告知社区居民装修注意事项；</p> <p>3. 装修期间，对装修现场进行巡视与检查，及时劝阻违规装修行为，调解因装修引发的邻里纠纷；</p> <p>4. 装饰装修工程竣工后，按照装饰装修管理服务协议进行现场检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，责成当事人纠正，拒不改正的及时报告有关部门，并将检查记录存档。</p>		

		5. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报有关部门。		
8	房屋建筑共用部位、共用设施设备的维修养护和管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 确保本区域内房屋建筑共用部位、共用设施设备的正常使用；</li> <li>2. 共用设施设备的日常维护；</li> <li>3. 保证护栏、围墙、小品、桌、椅、楼道灯、绿化设施等公共设施、设备正常使用；</li> <li>4. 道路、甬道、步道、活动场地完好通畅，相关设施无破损；</li> <li>5. 广场及健身器材的日常维护保养，如有破损及时修复。</li> <li>6. 确保公共照明灯杆灯具完好率 100%，亮灯率达到 95%；</li> <li>7. 确保楼道公共照明灯具完好率 100%；亮灯率达到 95%；</li> </ol>		
9	社区文化建设	制定社区文化活动计划并实施；配合上级部门开展各项活动。		
10	综合管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全体员工统一着装，持证上岗；</li> <li>2. 制定社区管理服务工作计划并组织实施；</li> <li>3. 每年一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施；</li> <li>4. 白天有管理人员接待住户，处理服务范围内的公共性事务，受理社区居民或非社区居民使用人的咨询和投诉；</li> <li>5. 夜间有人值班，处理急迫性报修 30 分钟内到现场；</li> <li>6. 管理规章制度健全，服务质量标准完善；</li> <li>7. 管理与社区相关的工程图纸、社区居民和非社区居民使用人档案和竣工验收资料，社区管理档案资料齐全；</li> <li>8. 公开服务标准、收费依据及标准；</li> <li>9. 用计算机系统对社区居民及房产档案、社区管理服务情况进行管理；</li> <li>10. 积极配合上级开展工作，上级交办事项及时落实，发现问题及时整改。</li> </ol>		
11	罚则	1. 房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；一经发现每处罚款 100 元。		

	<p>2. 设定垃圾集纳地点，发现果壳箱或垃圾桶，产生的垃圾没有做到日产日清或垃圾桶有外溢垃圾，每处罚款 200 元。</p> <p>3. 在雨、雪季没有对区内主路、干路积水、积雪清扫不及时罚款 500 元；</p> <p>4. 每日对保洁服务范围内的区域清扫不及时或不彻底每处罚款 50 元；</p> <p>5. 对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，每日清洁不及时或不清洁的罚款 50 元。</p> <p>6. 污水井、雨水井及时清掏、雨污管道及时疏通，化粪池在保证正常使用的前提下半年清掏一次。管道堵塞疏通不及时或化粪池外溢的每发现一次罚款 500 元。</p> <p>7. 公厕 24 小时开放，有专人每日进行清洁，定期进行卫生消毒，要有灭虫防蚊蝇设施。每天保洁不及时或不彻底发现一次罚款 100 元。</p> <p>8. 绿化区域改变使用用途、或造破坏、践踏、占用现象，发现一处罚款 50 元并及时恢复原状。</p> <p>9. 绿化日常养护，花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果，发现未及时修剪整形处罚 500 元。</p> <p>10. 绿化带及成片绿化成活率达 95%，无黄土裸露现象，无杂草。绿化行道树成活率达 100%。发现一处未达标罚款 100 元并及时补栽。</p> <p>11. 治安防范队伍，治安人员未统一着装、佩戴标志，罚款 50 元，苑区出入口发现脱岗每次罚款 200 元。</p> <p>12. 保持电梯应功能齐全、不损件、不缺件且运行良好。因电梯引发事故并造成人员伤亡或财产损失的，物业公司承担全部责任。</p> <p>13. 共用部位的护栏、围墙、小品、桌、椅、楼道灯、绿化设施等公共设施、设备损毁未及时维修每处罚款 100 元并及时修复。</p> <p>14. 道路、甬道、步道、活动场地完好通畅，相关设施无破损；道路、甬道、步道、活动场损毁一处未及时修复的罚款 100 元并及时修复。</p> <p>15. 确保公共照明灯杆灯具完好率 100%，亮灯率达到 95%，公共照明毁坏未及时修复每处罚款 100 元并及时修复，亮灯率未达到标准每</p>		
--	--	--	--

	<p>发现一次罚款 200 元。</p> <p>16. 全体员工未按分工统一着装，持证上岗，发现一次罚款 50 元。</p> <p>17. 夜间有人值班，处理急迫性报修 30 分钟内到现场，发现脱岗或受理不及时每次罚款 100 元，发现一次未按时间要求到达现场处理的罚款 500 元。</p>		
--	--	--	--

注：

第一标包：锦和新城社区物业服务，瑞苑、雅苑、仁苑，总建筑面积(不含地下室)为 514439.84 m<sup>2</sup>，其中：独院的房屋面积 196411.2 m<sup>2</sup>，楼房面积 318028.64 m<sup>2</sup>。

第二标包：锦和新城社区物业服务，礼苑（含南关、九街 6 栋楼房）、祥苑、福苑、九号地，总建筑面积（不含地下室）为 658977.13 m<sup>2</sup>，其中：独院的房屋面积 292250.4 m<sup>2</sup>，楼房面积 366726.73 m<sup>2</sup>。

## 第六章 投标文件格式

（项目名称）

# 投标文件

项目编号：\_\_\_\_\_

采购编号：\_\_\_\_\_

供应商（盖单位公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 目 录

- 一、投标函及开标一览表
- 二、分项报价明细表
- 三、法定代表人身份证明及授权委托书
- 四、供应商资格性证明文件
- 五、服务及履约承诺书
- 六、项目服务方案
- 七、商务和技术偏差表
- 八、其他资料

# 一、投标函及开标一览表

## （一）投标函

致：\_\_\_\_\_采购人\_\_\_\_\_

1、在研究了该项目的招标文件，遵照《中华人民共和国政府采购法》有关规定，我单位经研究服务内容及其它有关文件后，对该项目我们愿意参与报价，投标报价为（大写）\_\_\_\_\_，（小写）\_\_\_\_\_。服务期（合同履行期限）\_\_\_\_\_，质量要求\_\_\_\_\_。按采购招标文件、合同条款、技术规范的条件要求服务并修补任何缺陷。

2、我方已详细审阅全部招标文件，包括修改文件（如果有的话），及有关附件，我方完全知道必须放弃提出含糊不清或误解的权力。

3、如果你单位接受我们的投标，我们将保证在接到按照规定时间完成本项目服务的全部内容，达到合同规定的要求。

4、我们同意在投标有效期内严格遵守本投标文件的各项承诺，在此期限届满之前，本投标文件始终对我方具有约束力，并随时接受中标。

5、在合同协议书正式签署生效前，本投标文件连同你单位的中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。

6、我们理解，你单位不一定接受最低报价的投标。

7、我们同意按照按照河南省招标投标协会关于印发《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协（2023）002号文件的规定，采购代理服务费由中标单位向采购代理机构支付。

8、其他补充说明。

供应商（盖单位公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

## (二) 开标一览表

供应商名称	
项目名称	
投标报价	大写： 小写：
服务地点	
服务期	
质量	
投标有效期	
备注：本备注内填写投标报价 _____元/年，两年共计： _____元	

供应商（盖单位公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 二、分项报价明细表

项目名称及标段：\_\_\_\_\_

序号	服务明细	服务内容	报价（元）	备注
1		详见招标文件第五章		
2				
3				
4				
5				
6				
...				
投标报价			（小写）：_____	（大写）：_____

注：1. 以上表格仅供参考，具体格式供应商自拟，格式行可增减。

2. 供应商必须按“分项报价明细表”的格式及招标文件所要求的服务详细报出各类服务的价格，不得漏报，否则视为供应商漏报服务已包含在本项目报价中并承诺完全按照招标文件要求提供相关服务，但不影响响应有效性。

3. 本项目报价为包干价，为一切完成本项目所须的费用。

供应商（盖单位公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

### 三、法定代表人身份证明及授权委托书

#### (1) 法定代表人身份证明

投 标 人：\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经营期限：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_性 别：\_\_\_\_\_

年 龄：\_\_\_\_\_职 务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖单位章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## (2) 授权委托书

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_（采购人）的\_\_\_\_\_（项目名称）的投标活动。代理人在开标、评标、合同签订过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权，特此证明。

供应商（盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

身份证号：

被授权人（签字或盖章）：

身份证号：

日期： 年 月 日

注：后附法定代表人及被授权人身份证复印件（加盖单位公章）

## 四、供应商资格性证明文件

注：招标文件对供应商提供资格要求中所有涉及到的原件或复印件等，需加盖公章。

## 4.1 资格声明

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）

我单位愿意对\_\_\_\_\_项目进行投标。

投标文件中所有关于投标供应商资格的文件、证明、陈述均是合法、真实的。如有违法或虚假，我单位愿意承担由此产生的一切后果。

我单位在此郑重承诺, 如有以下情形之一的, 我单位自愿接受被处以中标无效, 采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款并赔偿采购人及采购代理机构的损失, 列入不良行为记录名单, 在一至三年内禁止参加政府采购活动, 有违法所得的, 并处没收违法所得, 情节严重的, 由市场监督管理部门吊销营业执照; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

- 1、在招标文件规定的投标有效期内撤回投标;
- 2、在投标文件中提供虚假材料;
- 3、中标后无正当理由不与采购人或者采购代理机构签订合同;
- 4、未能按招标文件规定提交履约保证金;
- 5、将中标项目转让给他人, 或者在投标文件中未说明, 且未经采购人同意, 将中标项目分包给他人的;
- 6、拒绝履行合同义务;
- 7、与采购人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通;
- 8、在履约过程中未按招标文件、中标的投标文件、生效的政府采购合同等约定, 提供货物、工程和服务;
- 9、未按招标文件规定缴纳采购代理服务费, 或中标后, 非采购人及采购代理机构原因导致废标的, 要求退还代理服务费;
- 10、存在其他违法违规行为。

特此声明!

供应商（盖单位公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 4.2 供应商资格条件及履约承诺函

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）\_\_\_\_\_

在采购编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_（项目名称）采购活动中，我单位严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，坚守公开、公平、公正和诚实信用的原则，依法诚信经营，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我公司郑重承诺：

一、我公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的六项条件（具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。）。

二、我公司为本项目所提供的货物或服务未侵犯知识产权。

三、我公司参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

四、我公司参与本项目投标，严格遵守政府采购相关法律法规，不造假，不围标、串标、陪标。我公司已清楚，如违反上述要求，投标文件将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

五、我公司已认真核对了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我公司对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。

六、我公司承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

七、我公司保证，所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我公司承担全部责任。

八、我公司承诺不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

九、我公司承诺单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不参加同一合同项下的政府采购活动。没有为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

十、我公司已仔细阅读并完全理解、同意《招标文件》的全部内容，包括修改补充文件、更正公告以及全部参考资料和有关附件；除我公司在《招标文件》规定期间内提出的质疑外，我公司放弃对这方面不明及误解的权力，并严格按采购人确定的技术及商务要求等履行。

十一、我公司开标前已详细了解采购标的，并按采购人现有条件及要求编制投标报价；我公司的投标报价包括《招标文件》所述报价组成的所有内容、并包括《招标文件》未列明而完成本项目所必须的所有设备、材料、工具、费用等达到交付使用及验收条件的所有一切风险、责任和义务的费用。我公司确认投

标报价保证按《招标文件》要求及投标承诺的质量诚信履约。

十二、我公司保证在《招标文件》要求的时间内按期、保质完成本项目。如我公司中标，将在中标结果公告后，积极、主动的与采购人联系合同签订事宜，合同签订中如有任何的问题，我公司保证及时书面反映情况，否则视为我公司责任、按违约处理。

十三、除法律规定的不可抗力因素外，我公司中标后以任何理由（包括违背上述承诺的事项）提出不能满足《招标文件》技术、效验期等要求或不能实现投标承诺的或提出变更的，我公司将无条件接受违约处理、并放弃我公司中标资格。我公司知悉违约责任及其处理，并无条件接受：情节严重的，由财政部门列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，并予以通报，处以罚金，给采购人及他人造成损失的，承担相应的赔偿责任。

我公司保证上述承诺事项的真实性，如有弄虚作假或其他违法违规行为，愿意承担一切法律责任，并承担因此造成的一切损失。

法定代表人（经营者）（电子签名）：

供应商（电子签章）：

日期：

### 4.3 供应商基本情况表

供应商		组织形式	
邮政编码		联系电话	联系人
注册资金		注册号	
经营范围			
生产及服务能力			

## 五、服务及履约承诺书

致：

承诺内容：

注：1、详细说明服务的内容、形式、解决质量的响应时间、解决问题时间、联系方式。

2、质量保障措施。

3、服务承诺。

4、中标后，按照采购文件约定的验收程序、验收标准、资金支付等进行履约，如我单位违反或不履行约定和义务的，自愿承担由此导致的一切责任、承担一切相关费用。

5、供应商认为需要说明的其它服务计划...（供应商可提出额外的承诺）

供应商（公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 六、项目服务方案

格式自拟

供应商（公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 七、商务和技术偏差表

序号	名称	招标文件服务内容及标准要求	投标文件服务内容及标准要求	偏离说明

注：该表可扩展

供应商（盖单位公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 八、其他资料

注：评标办法中所有涉及到的原件或复印件等及供应商认为有必要提交的其它材料。

## 8.1 享受政府采购政策扶持的证明材料

### 1、中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

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

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与

大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或授权委托人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

注：如果投标人不是中小微企业，则不需要提供《中小企业声明函》。否则，因此导致虚假投标的后果由投标人自行承担。

## 8.2 残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖单位公章）：  
日期： 年 月 日

注：不属于残疾人福利性单位的投标单位投标文件中可不附此项。

### 8.3 监狱企业证明材料（如有）

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

**（提醒：如果供应商不是监狱企业，则不需要提供监狱企业证明材料）**