

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目 征询意见公告
(招标编号: /)

项目所在地: 江苏省南通市市辖区

一、招标条件

本苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目 征询意见公告已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为私有资金:300万元, 招标人为南通恒大林溪郡小区业主委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 恒大林溪郡总面积约287476.33平方米, 小高层住宅面积186184.97平方米; 36幢共计1616户; 小区全封闭, 共计4个出入口; 项目停车位2337个, 其中地下停车位2312个, 地面车位25个, 小区电梯77部, 设置1处监控中心兼消防控制室, 健身游乐设施多处, 基于以上情况采购物业服务单位;

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目 征询意见公告

三、投标人资格要求

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目 征询意见公告:

1、投标人必须符合下列条件: 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; 参加本采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

2、法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人, 母公司、全资子公司及其控股公司, 都不得在同一招标项目相同标段中同时参加投标, 一经发现, 将视同围标处理。

3、投标人必须是在中国境内注册并具备独立法人资格, 提供本次采购内容的专业服务商;

4、法定代表人参加投标的, 必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件; 非法定代表人参加投标的, 必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人身份证件的复印件(格式参见第八章)。

5、投标人须提供参与本次项目投标活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》(格式参见第八章)。

6、关于资格文件的声明函(格式参见第八章)。

7、诚信承诺书(格式参见第八章)。

8、投标人(含分公司)具有全国范围内单个总建筑面积10万m²及以上在管全委住宅项目, 提供有效期内物业服务合同一份(前期物业服务合同须提供在管证明材料):必须有正在服务的且符合《江苏省住宅物业管理服务标准》DB32/T538-2022综合5级标准或符合《南通市市区物业服务收费管理实施细则》(通价规[2011]2号)的5级三类标准的小区合同一份及相关

证明材料【如合同中能够直接体现相关标准的则仅需提供合同，如合同中无法体现上述标准的，则应额外提供该合同所涉小区业委会加盖公章证明的服务证明材料，证明内容应包含服务标准，未提供或提供材料不全的，资格审查不予通过。】：

9、本项目不接受联合体形式的投标形式，中标后不得分包、转包或由中标人子公司具体承接。

本项目不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2025-10-17 17:00到2025-10-20 17:00

获取方式：自行下载

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-10-20 17:00

递交方式：邮件递交且送至南通市崇川区红星路1号太阳鑫城1幢东单元6层

六、开标时间及地点

开标时间：2025-10-21 00:00

开标地点：本次仅征询意见，具体上网时间及公告待定

七、其他

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目采购文件意见征询公告

南通恒大林溪郡小区业主委员会将于近期就苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目采用竞争性磋商的方式进行政府采购。现就拟定的本项目采购文件进行公示，并向潜在供应商公开征求意见。附件中的采购文件为非正式采购文件，正式采购文件详见后续采购公告。

一、征求意见范围：

（一）采购需求：

1. 采购标的需实现的主要功能或者目标：详见采购清单；

2. 采购标的需执行的相关标准、规范：符合中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省、市有关规定；

3. 参与本采购标的投标人需满足的要求：具体要求见采购文件；

4. 采购标的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点：

恒大林溪郡总面积约287476.33平方米，小高层住宅面积186184.97平方米；36幢共计1616户；小区全封闭，共计4个出入口；项目停车位2337个，其中地下停车位2312个，地面车位25个，小区电梯77部，设置1处监控中心兼消防控制室，健身游乐设施多处，基于以上情况采购物业服务单位；

5. 采购标的验收标准：符合《城市新建住宅小区及企事业单位物业管理办法》要求，达到《江苏省普通住宅小区物业管理服务等级标准》三级及以上管理标准及综合管理服务标准五级、公共秩序维护服务标准五级、公共区域清洁卫生服务标准五级及以上管理标准，当两者不一致时，以更优的标准为准；

6. 采购标的其他技术、服务等要求：详见采购文件。

（二）采购文件：

1. 采购需求是否完整，是否存在倾向性条款；
2. 供应商资格条件是否存在排他性条款；
3. 评分细则设置是否合理；
4. 采购文件是否存在含糊不清、相互矛盾、多种含义条款；
5. 采购文件是否存在其他违法违规内容。

二、意见的提交方式

请各提出意见的潜在供应商应于2025年10月20日17点前将书面意见送至南通建辰工程咨询有限公司，地址：南通市崇川区红星路1号太阳鑫城1幢东单元6层。同时将书面材料的电子文档（含word版）发送至邮箱：719235490@qq.com。联系人：余管琦，联系电话：0513-89010636。

三、合格的意见和建议书要求

1. 针对采购文件内容提出意见和建议的，需明确有意见的采购文件内容所在页次和行数，并说明提出意见的理由和依据；
2. 潜在供应商须在书面材料上加盖单位公章，注明联系人、联系电话等通讯方式；
3. 有关专家提出意见和建议的，有本人签字，注明联系电话等通讯方式，同时还应提供本人与该项目相关的专业证书复印件（如政府采购评审专家证书或职称证书、工作证明等）；
4. 对逾期送达或未按照本公告要求提交书面意见的，将不予接受。对提供虚假材料或恶意扰乱政府采购正常秩序的，按规定提请政府采购监管部门处理。

附件：苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目采购文件（征询意见稿）

南通恒大林溪郡小区业主委员会

南通建辰工程咨询有限公司

2025年10月17日

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人：南通恒大林溪郡小区业主委员会
地 址：开发区苏通园区博文路
联 系 人：李凯（南园）18795792878
电 话：李坤朋（北园）13003174880
电 子 邮 件：719235490@qq.com

招 标 代 理 机 构：南通建辰工程咨询有限公司

地 址：红星路1号太阳鑫城1幢东单元6楼
联 系 人：余管琦
电 话：0513-89010636
电 子 邮 件：719235490@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：陈平（签名）
招标人或其招标代理机构： （盖章）

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目

采购文件意见征询公告

南通恒大林溪郡小区业主委员会将于近期就苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目采用竞争性磋商的方式进行政府采购。现就拟定的本项目采购文件进行公示，并向潜在供应商公开征求意见。附件中的采购文件为非正式采购文件，正式采购文件详见后续采购公告。

一、征求意见范围：

（一）采购需求：

1.采购标的需实现的主要功能或者目标：详见采购清单；

2.采购标的需执行的相关标准、规范：符合中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省、市有关规定；

3.参与本采购标的投标人需满足的要求：具体要求见采购文件；

4.采购标的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点：

恒大林溪郡总面积约 287476.33 平方米，小高层住宅面积 186184.97 平方米；36 幢共计 1616 户；小区全封闭，共计 4 个出入口；项目停车位 2337 个，其中地下停车位 2312 个，地面车位 25 个，小区电梯 77 部，设置 1 处监控中心兼消防控制室，健身游乐设施多处，基于以上情况采购物业服务单位；

5.采购标的验收标准：符合《城市新建住宅小区及企事业单位物业管理办法》要求，达到《江苏省普通住宅小区物业管理服务等级标准》三级及以上管理标准及综合管理服务标准五级、公共秩序维护服务标准五级、公共区域清洁卫生服务标准五级及以上管理标准，当两者不一致时，以更优的标准为准；

6.采购标的其他技术、服务等要求：详见采购文件。

（二）采购文件：

1.采购需求是否完整，是否存在倾向性条款；

2.供应商资格条件是否存在排他性条款；

3.评分细则设置是否合理；

4.采购文件是否存在含糊不清、相互矛盾、多种含义条款；

5.采购文件是否存在其他违法违规内容。

二、意见的提交方式

请各提出意见的潜在供应商应于 2025 年 10 月 20 日 17 点前将书面意见送至 南通建辰工程咨询有限公司，地址：南通市崇川区红星路 1 号太阳鑫城 1 幢东单元 6 层。同时将书面材料的电子文档（含 word 版）发送至邮箱：719235490@qq.com。联系人：余管琦，联系电话：0513-89010636。

三、合格的意见和建议书要求

1. 针对采购文件内容提出意见和建议的，需明确有意见的采购文件内容所在页次和行数，并说明提出意见的理由和依据；
2. 潜在供应商须在书面材料上加盖单位公章，注明联系人、联系电话等通讯方式；
3. 有关专家提出意见和建议的，有本人签字，注明联系电话等通讯方式，同时还应提供本人与该项目相关的专业证书复印件（如政府采购评审专家证书或职称证书、工作证明等）；
4. 对逾期送达或未按照本公告要求提交书面意见的，将不予接受。对提供虚假材料或恶意扰乱政府采购正常秩序的，按规定提请政府采购监管部门处理。

附件：苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目采购文件（征询意见稿）

南通恒大林溪郡小区业主委员会

南通建辰工程咨询有限公司

2025 年 10 月 17 日

苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目

公开招标文件
(资格后审)

采购单位：南通恒大林溪郡小区业主委员会

代理单位：南通建辰工程咨询有限公司

日 期：二〇二五年十月十七日

目 录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 项目需求

第四章 评审方法和程序

第五章 合同主要条款

第六章 合同授予

第七章 质疑与投诉

第八章 投标文件组成及格式

第一章 招标公告

项目概况：苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目的潜在投标人应在“江苏省招标投标公共服务平台-公告公示”栏内获取招标文件，并于 2025 年 10 月 9 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

南通建辰工程咨询有限公司（以下简称招标代理机构）受南通恒大林溪郡小区业主委员会（以下简称采购人）的委托，就苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目拟用公开招标方式组织招标。现公告如下：

一、项目基本情况

项目名称：苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目

预算金额：人民币约 300 万元/年。

最高限价：1.88 元/月/平方米（其中物业费用 1.60 元/月/平方米，公共能耗费 0.28 元/月/平方米），各投标人的投标报价不得高于最高限价，否则视为无效投标文件。

采购需求：详见第三部分项目需求。

合同履行期限：自合同签订之日起 3 年，合同一年一签。

二、申请人的资格要求：

1、投标人必须符合下列条件：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；参加本采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

2、法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一招标项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

3、投标人必须是在中国境内注册并具备独立法人资格，提供本次采购内容的专业服务商；

4、法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人身份证件的复印件（格式参见第八章）。

5、投标人须提供参与本次项目投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式参见第八章）。

6、关于资格文件的声明函（格式参见第八章）。

7、诚信承诺书（格式参见第八章）。

8、投标人(含分公司)具有全国范围内单个总建筑面积 10 万m²及以上在管全委住宅项目，提供有效期内物业服务合同一份(前期物业服务合同须提供在管证明材料)；必须有正在服务的且符合《江苏省住宅物业管理服务标准》DB32/T538-2022 综合 5 级标准或符合《南通市市区物业服务收费管理实施细则》(通价规[2011]2 号)的 5 级三类标准的小区合同一份及相关证明材料【如合同中能够直接体现相关标准的则仅需提供合同，如合同中无法体现上述标准的，则应额外提供该合同所涉小区业委会加盖公章证明的服务证明材料，证明内容应包含服务标准，未提供或提供材料不全的，资格审查不予通过。】：

9、本项目不接受联合体形式的投标形式，中标后不得分包、转包或由中标人子公司具体承接。

具体详见本招标文件《第八章 投标文件组成及格式》中的资格审查文件要求。

三、获取招标文件

时间：2025 年 11 月 日至 2025 年 11 月 日。

地点：江苏省招标投标公共服务平台-公告公示栏

方式：自行下载

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

截止时间：2025 年 11 月 日 9 时 30 分（北京时间）

地点： ，如有变动，另行通知。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1、本项目投标人须交纳投标保证金人民币陆万元整（¥60000.00 元）；

账户名称：南通建辰工程咨询有限公司

开户银行：上海浦东发展银行南通分行

银行账号：88010154730000186

注：投标保证金的形式：转账、电汇、现金等形式。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。各投标人必须以企业法人基本存款帐户办理保证金缴纳手续（现金除外），否则不予接受。

注：①若采用转账、电汇的，缴纳成功后，请将转账记录及企业法人基本存款账户凭证发送至 719235490@qq.com 邮箱！

2、项目开标活动模式：本项目采用现场模式。

3、对项目需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）的询问、质疑请向采购人提出，由采购人负责答复；对项目招标文件其它部分的询问请向招标代理机构提出。

4、供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但中标供应商应做好提交声明函、承诺函等相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

5、投标人递交投标文件时，投标人的法定代表人（或其授权代理人）必须携带本人身份证件、法定代表人身份证明（或授权委托书）原件准时参加开标会议。否则，其投标文件不予受理。注：法定代表人身份证明（或授权委托书）一式二份，一份装订在资格审查文件中，另一份在投标时随身携带。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：南通恒大林溪郡小区业主委员会

地 址：开发区苏通园区博文路

联 系 方 式：李凯（南园）18795792878；李坤朋（北园）13003174880

2. 采购代理机构信息

单位：南通建辰工咨询有限公司

地址：南通市红星路 1 号太阳鑫城 1 幢东单元 6 楼

联系人：余管琦

联系电话：0513-89010636

第二章 投标人须知

一、说明

- 1、公开招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。
- 2、招标文件的解释权属于采购人。
- 3、供应商（投标人）下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如对采购活动事项有疑问的，应在下载招标文件开始之日起 3 日内以书面形式提出询问或疑问，未在规定的 3 日内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的投标损失自负。
- 4、投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，将被拒绝参与投标。

二、招标文件的补充说明、澄清、修改、答疑

- 1、代理机构有权对发出的招标文件进行必要的补充说明、澄清或修改。
- 2、招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面明确的形式发布，且经“江苏省招标投标公共服务平台-公告公示”栏向所有潜在投标人发布。
- 3、代理机构对招标文件的补充说明、澄清或修改，将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。
- 4、补充说明、澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构将在投标截止时间 15 日前，发布补充说明、澄清或修改公告，不足 15 日的，应当顺延提交投标文件的截止时间。
- 5、除非代理机构以书面的形式对招标文件作出澄清、修改及补充，投标人对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由投标人自负。
- 6、采购人不组织现场答疑会，但采购人可能会以发布答疑文件的方式修改招标文件，答疑文件将作为招标文件的组成部分，具有与招标文件同等效力。招标文件的澄清、修改、补充等内容均在“江苏省招标投标公共服务平台-公告公示”栏发布的信息为准。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后在网上发布的为准。投标人应密切关注采购人在网上发布的招标文件澄清、修改、补充、答疑等相关信息，采购人不承担因投标人未能全面掌握全部招标信息而产生的所有后果。

三、投标文件的组成及装订

1、投标文件由：(1)资格审查文件、(2)商务技术标、(3)价格标，共三部分组成。

2、投标人按招标文件要求编写投标文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外），投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经签署投标文件的投标人法定代表人或其委托的代理人（以下称被授权人）签字（或盖章）并加盖公章。

3、投标文件的“资格审查文件”、“商务技术标”、“价格标”各自装订成册。特别提示：“价格标”必须单独装订和封装，不得出现在“资格审查文件”和“商务技术标”之中。

四、投标文件的份数、签署

1、投标人应准备伍份完整的投标文件，其中正本壹份，副本肆份，并标明“正本”或“副本”字样，若有差异，概以“正本”为准。

2、投标文件分三册密封。第一册为“资格审查文件”，第二册为“商务技术标”，第三册为“价格标”，投标文件的第一册、第二册、第三册应分别密封，并在封袋上标明“资格审查文件”、“商务技术标”、“价格标”。

3、投标人可将投标文件正副本统一密封或分别密封，如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

4、投标文件正本须按招标文件要求由法定代表人或被授权人签字或盖章并加盖投标人公章。副本可复印，但须在封面及骑缝处加盖投标人公章。

5、开标程序顺利进行后，所有投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，代理机构均不退回（未拆封的除外）。

五、投标响应文件的密封及标记

密封后，应在每一密封包的投标文件上明确标注投标项目名称、投标文件各自对应的名称、投标人全称及日期，同时加盖投标人公章。

六、投标文件的有效期

1、从投标文件接收截止之日起，60个“日历天”内投标书应保持有效。

有效期短于这个规定期限的，投标将被拒绝。

2、在特殊情况下，招标代理机构可与投标人协商延长投标书的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真或电报的形式进行。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件，拒绝接受延期要求的投标人的投标书将被拒绝。

七、投标报价

- 1、本项目不接受任何有选择的报价。
- 2、投标报价均以人民币为报价的币种。
- 3、报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。
- 4、报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
 - (1) 投标文件中投标响应报价总表内容与投标文件中相应内容不一致的，以投标响应报价总表为准；
 - (2) 投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
 - (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以投标响应报价总表的总价为准，并修改单价；
 - (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其被授权人签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

5、本次投标报价以人民币为单位，一次报定的价格为中标价格。投标报价包含人员开支费用（包括人员工资、奖金、服装、社保、公积金、保险费、食宿费、交通费、补贴费、福利、体检等所有费用）、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本项目的各项全部费用。

特别提醒：①投标人需充分考虑市场用工成本、物价指数的变化，核定好服务费用，自担风险，一旦中标，合同执行期间不作任何调整。

②本服务项目原则上不增加临时岗位，若采购人需要中标人临时增加员工，费用另行商定。

6、各投标人还应考虑到合同履行期间若因工伤造成人员伤亡的后果（包含但不限于经济赔偿）均由中标人自行负责并承担所有费用，且须将该风险考虑在投标报价中。若因此给采购人造成不良影响或损失的，采购人有权向中标人追究责任，并要求赔偿损失（包括但不限于诉讼费、律师费等），相关费用可直接从服务费中扣除。

7、投标人应详细阅读招标文件的全部内容，根据项目需求，准确制定相关工作方案等，必须对本招标项目全部进行报价，如有漏项，视同对本项目的优惠。不按招标文件的要求提供响应文件，导致报价无效，按无效标处理。

8、本项目服务费投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

9、投标人在报价前应充分了解国家、省、市的相关用人政策、社会保险政策、商务保险内容等，还应自行到项目地点踏勘，了解项目的位置、情况及其他任何足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或增加服务费用的申请将不获批准。

10、投标人不得期望通过索赔或增加服务费用申请等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录报相关部门，并可能影响其以后参加招标单位的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。

八、投标费用

1、无论招标过程和结果如何，投标人自行承担与本次项目招标有关的全部费用。本项目招标文件费 300 元，无论是否中标，费用均不予退还。投标人承担参与投标可能发生的全部费用，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2、中标人领取中标通知书前向南通建辰工程咨询有限公司缴纳招标代理服务费，招标代理服务费为人民币 58000 元。各投标单位在投标报价时自行考虑此费用，并计入报价。

九、投标文件递交时间及地址

投标人必须在规定的时间将投标文件送达指定地点。采购人将拒绝接收在截

止时间后递交的投标文件。

十、履约保证金

- 1、本项目中标后的履约保证金为年合同估算价的 10%（30 万元）。
- 2、履约保证金形式：转账；须从企业基本户银行转出或出具。
- 3、中标人的履约保证金须在中标通知书发出 5 个工作日内提供，中标人凭“中标通知书”和已提交的“履约保证金”凭证，5 日内与采购人签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格。
- 4、本项目履行期限届满后，如中标人无违约行为，采购人将中标人交纳的履约保证金在合同期限届满后 1 个月内无息退还。如中标人未能按约履行合同规定的全部义务，采购人有权从履约保证金中优先获得赔偿或扣款。
- 5、由于中标人原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，采购人有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时采购人亦有权终止合同，中标人还须承担相应的法律赔偿责任。

十一、付款方式

物业管理服务费用标准以公开招投标的中标价格（ ）为准。每半年支付一次。

十二、未尽事宜

参照招投标有关的法律、法规执行。

第三章 项目需求

一、需求说明

以下各条款为基本要求，投标人应根据自身的情况以不低于基本要求的条款进行投标。对于本章节未提及的基本要求，而在其职责范围的具体事项又包括在内的内容，请投标人根据自身的实际情况予以具体安排并进行投标。

二、项目基本情况

（一）服务内容：

在本项目物业管理区域内，乙方须提供的物业管理服务包括以下内容：

1、对业主入住登记建档、建立服务系统和服务网络；宣传物业管理的相关法规和知识，宣传维护物业完好使用的具体要求；对所有出租、出售房屋进行登记管理及其他政府交派工作。

2、共用设施设备的养护、管理和运行服务，包括门卫、消防设施、机电设备、智能化设施设备、公共照明、公共绿化、公益性文体设施、安全设施、管道、人防、二次供水水泵及消防供水设备、地下车库、地面车位、景观等；公共设施设备日常维护，均由乙方负责，造成人为破坏均由乙方承担一切赔偿责任。公共部位不得出现任何小广告。所有维修、养护、管理和运行服务人员须持证上岗，电梯等特种设备的配件更换费用，优先从物业专项维修资金中列支（符合资金使用条件的前提下）；若专项维修资金不足或未建立，由相关业主按产权份额分摊。乙方应制定《特种设备维护监督细则》，明确检查、督促的频率与标准（如每月检查不少于2次），每季度向甲方提交《特种设备维护报告》。

3、消防系统的维护保养由乙方聘请第三方消防维保专业机构进行日常维护保养，费用由乙方支付。

4、电线、电缆、消防设施、设备等日常防盗检查，如若出现被盗情况，由乙方负责增补至原数量，恢复正常运转。

5、公共秩序维护与管理及公共安全防范，有专职安全护卫人员，当班时佩戴标志，有工作及交接记录。门卫主出入口24小时有人值班看守，进行出入车辆管理、交通指挥与疏导等工作；每日夜间巡逻不少于2-4次，安全巡逻有记录。设有业主求助与报警电话，24小时有人值守，有紧急事故处理预案。健全消防组织，建立消防责任制，做好居住业主安全及消防宣传。

6、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护，包括公共场所、公租房、物业共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运；小区生活垃圾由乙方收集至甲方

指定地点，小区装饰装潢产生的建筑垃圾，根据实际情况集中安排装潢垃圾堆放点 2-3 个，由乙方引导业主放至固定堆放点，不按要求堆放的装潢垃圾由乙方负责运至固定堆放点。装饰装潢垃圾外运由乙方统一处理，相关清运费另按规结算。

7、小区道路、广场、停车场、绿地等保持干净整洁；电梯厅、楼道每日清扫 1 次，每周拖洗 1 次；楼梯扶手每周擦洗 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。

8、共用雨、污水管道每年疏通 2 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。所有下水道由乙方负责疏通。

9、配合小区内所有工程项目的验收工作。在公司管理期限内，收集整理业主反映的房屋维修、井盖破损、道路坑洼等情况，汇报业委会，同意后经 2/3 业主同意采用公共维修基金修缮。（在保修期内，部分维修应由乙方与施工单位联系维修，质保期外的，由物业负责维修。）

10、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的管理服务，将装饰装修物业的禁止行为和注意事项告知业主，并与业主签订《装饰装修协议》，做好装饰装修管理，保护业主的房屋安全。

11、小区绿化部位不允许毁绿种植，及时制止并恢复。已成活绿化保活率在 90% 以上，无杂草、无虫害、无堆物、无践踏；每年至少进行 1 次施肥、补苗；至少进行 2 次修剪。无明显死树和明显枯枝死叉，缺株在 5% 以下。

12、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所管理；交通、车辆管理：有较完善的车辆管理制度，小区设置明显的交通标志，维持交通秩序；小区内禁止大型车辆进出、停放。

13、供水、供电、供气、通信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

14、小区内不允许阳台和前后窗户上安装凸出墙体防盗窗；严禁小区楼顶公共部位及逃生平台等部位安装阳光房和雨棚等违章建筑。

15、物业管理区域的安全治安保卫及日常巡查服务，每年对房屋共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查一次；每半年检查巡视 1 次房屋主体结构；每日巡视 1 次单元门、楼梯间通道部位无杂物堆放及其共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡视有记录，楼梯公用灯泡、触摸开关损坏、路灯灯泡由乙方及时负责购买更换，巡检结束将检查情况报业委会。

16、乙方负责服务区域内的垃圾桶采购并喷上服务公司的名称。根据甲方要求做好垃圾分类。

17、物业档案资料的保管，档案资料齐全完整，分类成册，查阅方便。及时变更登记，帐物相符。合同到期后，如乙方不能提供档案资料履约保证金不予退还。

18、服从甲方管理、与甲方共同处理好小区业主矛盾。

19、乙方无条件接受业委会、业主代表、甲方按照相关文件的考核、奖惩；85分为合格分。低于80分每一分扣1000元，连续两次考核低于80分或全年3次考核低于75分，甲方有权终止合同。

20、涉及小区范围内的所有商业广告必须经过业委会同意且主管部门批准后方可实施。

21、项目经理未经业委会同意不得随意更换。项目经理每个星期必须有5天在岗。如经业委会检查，项目经理不在岗，则按次扣除考核分。第一次不在岗扣除5分，第二次不在岗扣除10分，三次及以上不在岗每次扣除15分，不设上限。若项目经理履职不到位且被相关主管部门督查问题严重的或履职不利的，甲方有权要求乙方更换物业经理，更换的物业经理资质不得低于前任物业经理。

22、发现不按规定进行消防维保，甲方直接解除合同。

23、道闸及人脸识别系统由开发商（原物业）投资建设，乙方负责设备的日常使用及维护，须确保设备正常使用，业委会随机抽查考核。

24、《物业管理合同》约定的其它内容。

（二）人员配备：

部 门	人 数	工作概述
项目经理	1	负责管理区域主要日常协调工作，安排各个部门工作落实到位，并对各部门工作进行培训、考核跟踪。
客服主管(前台)	1	整合业主的问题、意见，登记在册并及时反馈解决。
管家	2	分别管理南园和北园的微信群，整合业主的意见诉求，及时解决问题。
电梯管理员	1	管理员具有特种设备安全管理员证书(作业类别为电梯)
消防专职人员	4	保证2人在岗，负责查看监控和电梯故障处理，24小时值班，持有行政主管部门颁发的有效的建构筑物

		消防员证，在中标后签订合同前将人员证书、劳动合同复印件送至采购人备案。
工程维修人员	2	白班 1 人，夜班 1 人。具有基础设施、机电设备维护、维修、管理经验，动手能力强，持有电工证。
保安人员	9	1、保安队长：1 人保安员证。 2、门岗保安：8 人（两门岗，白班 1 人，夜班 1 人，夜间巡逻 1 人，轮休 1 人） 所有人员原则上均应具有保安员证。 公共秩序维护与管理和运行服务及公共安全防范等。
保洁人员	15	1、保洁队长：1 人 2、保洁员：14 人 小区共设 36 栋楼，保证每 2.5 栋有一名保洁每天清扫。以上人员还需负责物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等。
合计	35 人	
备注	满足小区保安、保洁巡查、维护等日常运转要求。上述人员年龄要符合国家法定用工年龄，除保洁外的人员原则上不接受退休返聘人员，其中投标人提供的保安人员年龄在 50 周岁以内的，可不提供保安员证，保安人员如有保安员证，对于年龄的要求可适度放宽（本项目关于年龄的所有规定均截至合同签订时间时，具体以采购人要求为准）。	

中标人在签订合同前按招标文件及采购人要求提供配备人员身份证复印件和劳动合同复印件，需要上岗证书的人员提供上岗证书复印件至采购人处备案（需提供原件核验）。如未提供或经核查提供虚假材料采购人有权取消中标人资格，并依照相关法律法规规定处理。

（三）项目概述：恒大林溪郡总面积约 287476.33 平方米，小高层住宅面积 186184.97 平方米；36 幢共计 1616 户；小区全封闭，共计 4 个出入口；项目停车位 2337 个，其中地下停车位 2312 个，地面车位 25 个，小区电梯 77 部，设置 1 处监控中心兼消防控制室，健身游乐设施多处。

（四）项目实施周期：本次招标的合同期限为叁年，自 2025 年 10 月 日至 2026 年 10 月 日，合同一年一签，经招标人考核通过可续签下年度合同。

（五）质量标准

符合《城市新建住宅小区及企事业单位物业管理办法》要求，达到《江苏省普通住宅小区物业管理服务等级标准》三级及以上管理标准及综合管理服务标准五级、公共秩序维护服务标准五级、公共区域清洁卫生服务标准五级及以上管理

标准，当两者不一致时，以更优的标准为准。

（六）其他情况

特别提醒：①本小区有约 400 户居民入住时获得原物业公司提供的免物业费的优惠政策，免收费用期自 2026 年 12 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日（2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日的费用由原物业服务公司退还给免收物业费的业主），此为原物业服务单位与业主的约定，故投标人中标后部分时间段的物业费用可能将存在收取不足的情况，望潜在投标人知悉。②投标人中标、正式进场后，可对于小区部分人防车位的租金进行收取，具体收取的名册和数量签订合同后向原物业公司获取。

第四章 评审方法和程序

一、招标人委托招标代理机构组织开标

1、成立评标委员会小组，由采购人代表和有关专家依法组成。

2、投标人的法定代表人或被授权人须持身份证准时参加投标会。

二、开标

1、招标代理机构主持开标并记录，及时处理投标人代表提出的询问或者回避申请。

2、投标人不足 3 家的不得开标，相应处理方式见本招标文件第四章第十一条的规定。

三、资格审查

1、开标后，评标委员会根据招标文件载明的资格审查要求，对投标人的资格进行审查。

2、资格审查合格的投标人进入评标。

3、合格投标人不足 3 家的，不得评标，相应处理方式见本招标文件第四章第十一条的规定。

四、评标

1、招标代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

(1) 核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在招标活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向相关部门报告。

(2) 宣布评标纪律。

(3) 公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形。

(4) 组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长。

(5) 在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

(6) 根据评标委员会的要求介绍招标活动相关政策法规、招标文件。

(7) 维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；采购人可以在评标前说明项目背景和项目需求，说明内容不得含

有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随招标文件一并存档。

（8）核对评标结果，有下列规定情形的，要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，则予以书面记录：

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

（9）评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

（10）处理与评标有关的其他事项。

4、评标委员会负责具体评标事务：

（1）独立履行审查、评价合格投标人的投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求并进行比较和评价；按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价并依据招标文件载明的评标方法直接确定中标人。

（2）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。投标人的澄清、说明或者补正，应当采用书面形式由投标人代表签字，但不得超出招标文件的范围或者改变其实质性内容。

（3）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，与招标人或者招标代理机构沟通并作书面记录。采购人或者招标代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织招标活动。

5、评标委员会成员独立履行以下职责与义务：

- （1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- （2）审查合格投标人的投标文件是否实质性响应招标文件要求，并作出评价；
- （3）按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；

- (4) 可以要求投标人对投标文件有关事项作出解释或澄清;
- (5) 对评标过程和结果, 以及投标人的商业秘密保密;
- (6) 配合相关部门的投诉处理工作;
- (7) 配合采购人或招标代理机构答复投标人提出的质疑。

6、除采购人代表、评标现场组织人员外, 采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场; 有关人员对评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。

7、开标后直到公告项目中标结果发出中标通知书并授予中标人合同为止, 凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息, 都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

8、评审期间, 合格投标人的投标文件仍有可能被评标委员会根据规定判为无效投标。

9、在投标文件的评审、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中, 投标人对招标人和评标委员会成员有施加影响的任何行为, 都将取消其可能的中标资格。

五、评审原则

1、本项目采用综合评分法, 即指投标文件满足本项目招标文件全部实质性要求, 且按照评审因素的量化指标, 经评审后得分最高的投标人推荐为中标人的评标方法。

2、评标委员会成员: 对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查, 以确定其是否满足招标文件的实质性要求; 按照招标文件中规定的评标方法和标准, 对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估, 综合比较与评价。

3、评标委员会严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准, 对投标人所提供的完整计划标的物的科学性、可行性、产品质量、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

4、对投标文件的评审判定, 只依据投标文件内容本身, 不依靠开标后任何外来证明文件。

1、评标程序:

资格符合性评审——商务技术标评审——价格标评审——确定中标候选人。

本次资格审查采用资格后审, 各投标人资格审查通过后方能进入商务技术标的开标。先开商务技术标, 商务技术标打分结束后再开价格标。

2、评标委员会将仅对按本招标文件载明的方法与规定，为实质上响应招标文件要求的投标文件评审并进行评价和比较。

3、本次项目的商务技术标和价格标评审总分值为 100 分。两部分评审因素比重如下：

商务技术标分值占总分值的比重为 70% (权重) (计算结果均四舍五入保留两位小数)；

价格标分值占总分值的比重为 30% (权重) (计算结果均四舍五入保留两位小数)；

4、评标委员会严格按照招标文件的要求、条件、评分标准，对投标人所提供的服务的先进性、可靠性、售后服务承诺、质量保证承诺等实质性响应内容进行比较。

5、评标委员会构成共 5 人，评标专家 4 人，采购人评委 1 人。评标专家确定方式：采购人依法组建。评标委员会各成员独立对每个进入打分程序的有效投标人的投标文件的商务技术部分以打分的形式进行评审和评价。

6、商务技术分按 5 个评委的算术平均值计算 (计算结果均四舍五入保留两位小数)。

7、开启投标人的价格标，现场唱标后由投标人代表签名确认。

8、投标人的价格标评审得分直接计算取得，并与其商务技术标得分相加为该投标人的综合得分 (计算结果均四舍五入保留两位小数)。

9、评审后的综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分且投标报价相同的，则采取现场抽签的方式确定 (投标人的抽签顺序分别为各投标人递交投标文件签到顺序号)。

10、评标结果按投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审综合得分最高的投标人，排名前三名为中标候选人，最终结果由小区业主全体成员表决决定中标人，评标委员会出具评审报告并将结果通知所有投标人。

11、小区业主全体成员表决决定的单位为中标人，中标价为其投标报价。当中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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。

七、关于投标价格评审

1、针对投标价格实质响应的评审

评标委员会将审查每份投标文件的报价是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。所谓重大偏离或保留是指实质上影响合同的服务范围、质量和性能，或者实质上与招标文件的要求不一致。纠正这些偏离或保留将会影响其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。如未实质上响应，则按无效投标处理。

2、针对投标价格合理性的评审

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，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

八、评审评分项

（一）商务技术标评分：（70分）

各投标人得分为评委会成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位。

评分因素/评审项目	分值	评分标准
企业业绩	10分	投标人完成过同类项目业绩的，每提供一个5分，最多得10分。 注：需提供合同及中标通知书扫描件，缺一项不得分。
项目荣誉	9分	投标人服务项目获得行政部门或行业协会部门颁发的荣誉或奖项，有1个得3分，满分9分。未提供不得分。同一项目不累计得分，不重复计算得分。 提供相关证明文件。行业协会部门颁发的荣誉或奖项需同时出具同级政府行政主管部门相关证明材料。（若不能体现投标人的，则不计分）

拟派项目经理业绩	8 分	项目负责人完成过同类项目业绩的，每提供一个4分，最多得8分。提供业绩合同（能反映出是项目经理的业绩合同复印件，合同不能隐去任何内容，否则无效） 1. 业绩不得与企业业绩重复。 2. 如以上材料不能体现项目经理的，可出具由业主单位盖章的业绩证明材料。
财务状况	7	投标人提供2024年的财务审计报告，根据各投标人财务审计报告中的现金短债比（货币资金/一年内到期的流动负债的比值）由评委进行计算后进行横向对比，其中评价为优的单位得7分；评价为良的单位得4分，评价为一般的单位得1分。未提供不得分得优的单位不超过全部投标单位的30%，四舍五入得优单位数量，如3家单位最多有1家单位得优，5家单位最多有2家单位得优，以此类推。
投标人对本项目的 服务定位	3 分	对项目的整体管理构想、服务定位、目标、管理模式和工作计划等符合招标项目实际需要（0-3分）。
档案管理	6 分	有法定的项目档案资料管理方案（0-3分）；物业服务日常档案资料健全（0-3分）（须包括交接验收资料、值班记录、巡视记录、设备设施档案、投诉与处理、其他管理与服务活动记录等的管理方案）
保安管理	6 分	管理运作制、信息反馈机制、员工激励机制等符合项目的要求（0-3分）。
		各类管理人员的培训计划、工作方式及工作目标符合招标项目的实际需要（0-3分）。
清洁管理	9 分	根据项目的特点，制定公共区域日常清洁保洁工作计划合理（0-3分）； 消杀工作计划合理、垃圾处理工作计划合理（0-3分）。
		有物业清洁保洁各岗位区域工作标准、规程和检查控制规程（0-3分）。
小区毁绿种菜管理 及违章建筑处理	6 分	根据项目的特点和实际情况，制定合理的管理方案（不得种植蔬菜），有各岗位区域工作标准、规程和检查控制规程（0-3分）。
		违章建筑的及时处理并上报（0-3分）
停车管理	3 分	对车辆停放、临时车辆的出入和交通秩序维护制订的工作方案切实可行（0-3分）。
应急事件的处理预 案	3 分	对消防、公共安全、公共卫生等方面突发事件的应急预案切实可行（须包括突发火警、停水停电、电梯故障、防汛、气体泄漏、交通意外、高空坠物、刑事案件等内容）（0-3分）。

总分	70	
----	----	--

特别提醒：商务技术标评分中所涉及相关资料等证明材料均须提供原件复印件或扫描件加盖投标人公章，并将原件带至开标现场备查，所提供的相关材料缺失、不符或不提供者，有关评分内容不得分，材料原件可用公证件原件替代，须与投标文件同时递交，不需密封。未携带原件或因携带原件不全所引起的后果由投标人自行承担。评标未尽事宜由评标委员会根据有关规定讨论决定。

（二）价格标报价响应评分：（30 分）

1、投标报价等于或低于招标控制价的为有效报价，以有效报价最低的作为评标基准价。

价格标得分=（评标基准价÷投标报价）×30（分）。（分值四舍五入小数点后保留两位。）

注：①请投标人制作投标文件时保证图片、文字材料的完整、清晰可辨，任何原因导致评委看不清楚或无法查看，后果由投标人自负。

②投标人应依照规定提交各类声明函、承诺函等，不要求提供原件备查或有关部门出具的相关证明文件，但中标或成交投标人应做好提交声明函、承诺函等响应原件的核查准备，核查后发现虚假应标或违背承诺的，将上报相关监管部门，依照相关法律法规规定处理。

本项目第一中标候选人原则上为中标人，当中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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。

九、出现下列情形之一的，作无效投标处理：

- 1、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 2、不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 3、报价超过招标文件中规定的最高限价的；
- 4、投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
- 5、法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

十、有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效

- 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

5、不同投标人的投标文件相互混装；

十一、变更为其他方式采购的情形处理

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

1、招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，招标人、招标代理机构改正后依法重新招标。

十二、出现下列情形之一的，作废标处理：

1、出现影响招标公正的违法违规行为的；

2、所有投标人报价超出最高限价的；

3、因重大变故，招标任务被取消的；

4、评标委员会依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

十三、中标通知

1、开标结束后，招标人自中标人确定之日起 2 个工作日内在指定媒体上公告中标结果。

2、中标公告期限为 1 个工作日，期限结束后向中标人发出《中标通知书》。

3、《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。招标人、中标人依法承担法律责任。

第五章 合同主要条款

合同条款及格式

物业服务合同

甲 方: _____;
住 所 地: _____;

乙 方: _____;
住 所 地: _____;

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，根据有关法律、法规，在自愿、公平、协商一致的基础上，甲乙方就苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目达成如下协议：

第一章 物业的基本情况

第一条 物业的基本情况

物业名称： 苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目

物业类型： 商品房

座落位置： 苏通园区

规划总面积：恒大林溪郡总面积约 287476.33 平方米，小高层住宅面积 186184.97 平方米；36 幢共计 1616 户

第二章 双方的权利和义务

第二条 甲方的权利义务

- 1、审核乙方拟订的物业管理方案。
- 2、要求乙方全部工作人员统一着装、佩戴工作牌上岗。
- 3、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、物业管理使用的年度财务预算和决算。
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，参与通扬公司对乙方的检查考核。
- 5、负责向乙方移交工程技术资料(资料所有权归全体业主)。
- 6、提供一间物业管理用房。
- 7、对乙方在岗人员不负责及履行义务不利的，有权要求更换，不得降低人员资质。
- 8、对乙方物业服务工作质量进行考核。

第三条 乙方的权利义务

- 1、根据有关法律法规和合同的约定，针对本物业的实际情况，制订物业管理工作制度。
- 2、与甲方签订物业管理服务合同。
- 3、制止违章搭建或其它侵害公共利益的行为。发生此类情况，可以向相关执法部门直至人民法院提起民事诉讼。
- 4、乙方可选聘具备相应资质的专业公司承担本物业的专项经营业务，但应提前将拟选聘公司的资质证明、服务方案、收费标准等材料提交甲方审核。乙方

对所应聘专项公司的服务质量承担连带责任，并应制定《专项服务监督考核制度》，每季度向甲方提交专项服务监督报告，确保专项服务符合本合同约定标准。

5、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。当业主或物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

6、负责编制年度维修养护管理计划、物业管理服务资金使用计划及决算报告。

7、人员的分工，充分明确工程类及设施设备人员的职责和任务。

8、不得擅自占用和改变本物业公共设施的使用功能。如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须在征得甲方书面同意并报呈有关部门批准后方可实施。

9、接受政府有关行政主管部门的监督管理。

10、乙方关于本项目中标之标书、含投标承诺均为本合同之附件，甲乙双方共同遵守。

11、乙方负责小区公共厕所的清洁，基本的办公设备由乙方自负。

12、店面房物业费由乙方根据中标价自行收取。

13、乙方负责物业管理用房的水电费。

14、小区红色物业资产由乙方运行和管理。

15、法律法规赋予的其它权力。

第三章 服务内容与质量

第四条 服务内容：

（一）服务内容：

在本项目物业管理区域内，乙方须提供的物业管理服务包括以下内容：

1、对业主入住登记建档、建立服务系统和服务网络；宣传物业管理的相关法规和知识，宣传维护物业完好使用的具体要求；对所有出租、出售房屋进行登记管理及其他政府交派工作。

2、共用设施设备的养护、管理和运行服务，包括门卫、消防设施、机电设备、智能化设施设备、公共照明、公共绿化、公益性文体设施、安全设施、管道、人防、二次供水水泵及消防供水设备、地下车库、地面车位、景观等；公共设施设备日常维护，均由乙方负责，造成人为破坏均由乙方承担一切赔偿责任。公共部位不得出现任何小广告。所有维修、养护、管理和运行服务人员须持证上岗，特种设备配件由小区业主委员会出资乙方负责更换，电梯维护由小区业主委员会委托专业机构统一维护，每月填写运行记录，建档备查；乙方做好电梯等特种设

备的检查管理，并督促专业维护人员及时维护保养，做好安全工作。

3、消防系统的维护保养由乙方聘请第三方消防维保专业机构进行日常维护保养，费用由乙方支付。

4、电线、电缆、消防设施、设备等日常防盗检查，如若出现被盗情况，由乙方负责增补至原数量，恢复正常运转。

5、公共秩序维护与管理及公共安全防范，有专职安全护卫人员，当班时佩戴标志，有工作及交接记录。门卫主出入口 24 小时有人值班看守，进行出入车辆管理、交通指挥与疏导等工作；每日夜间巡逻不少于 2-4 次，安全巡逻有记录。设有业主求助与报警电话，24 小时有人值守，有紧急事故处理预案。健全消防组织，建立消防责任制，做好居住业主安全及消防宣传。

6、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护，包括公共场所、公租房、物业共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运；小区生活垃圾由乙方收集至甲方指定地点，小区装饰装潢产生的建筑垃圾，根据实际情况集中安排装潢垃圾堆放点 2-3 个，由乙方引导业主放至固定堆放点，不按要求堆放的装潢垃圾由乙方负责运至固定堆放点。装饰装潢垃圾外运由乙方统一处理，相关清运费用另行按规结算。

7、小区道路、广场、停车场、绿地等保持干净整洁；电梯厅、楼道每日清扫 1 次，每周拖洗 1 次；楼梯扶手每周擦洗 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。

8、共用雨、污水管道每年疏通 2 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。所有下水道由乙方负责疏通。

9、配合小区内所有工程项目的验收工作。在公司管理期限内，收集整理业主反映的房屋维修、井盖破损、道路坑洼等情况，汇报小区业主委员会，参与小区业主委员会实地勘察和维修管理。

10、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的管理服务，将装饰装修物业的禁止行为和注意事项告知业主，并与业主签订《装饰装修协议》，做好装饰装修管理，保护业主的房屋安全。

11、小区绿化部位不允许毁绿种植，及时制止并恢复。已成活绿化保活率在 90% 以上，无杂草、无虫害、无堆物、无践踏；每年至少进行 1 次施肥、补苗；至少进行 2 次修剪。无明显死树和明显枯枝死叉，缺株在 5% 以下。

12、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所管理；交

通、车辆管理：有较完善的车辆管理制度，小区设置明显的交通标志，维持交通秩序；小区内禁止大型车辆进出、停放。

13、供水、供电、供气、通信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

14、小区内不允许阳台和前后窗户上安装凸出墙体防盗窗；严禁小区楼顶公共部位及逃生平台等部位安装阳光房和雨棚等违章建筑。

15、物业管理区域的安全治安保卫及日常巡查服务，每年对房屋共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查一次；每半年检查巡视1次房屋主体结构；每日巡视1次单元门、楼梯间通道部位无杂物堆放及其共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡视有记录，楼梯公用灯泡、触摸开关损坏、路灯灯泡由乙方及时负责购买更换，巡检结束将检查情况报小区业主委员会。

16、乙方负责服务区域内的垃圾桶采购并喷上服务公司的名称。根据甲方要求做好垃圾分类。

17、物业档案资料的保管，档案资料齐全完整，分类成册，查阅方便。及时变更登记，帐物相符。合同到期后，如乙方不能提供档案资料履约保证金不予退还。

18、服从甲方管理、与甲方共同处理好小区业主矛盾。

19、考核由业委会组织，分别于每年6月、12月中旬进行，考核结果以书面形式交乙方签字确认，如乙方有异议，应于收到考核结果后7日内向业委会提交书面异议，超过7日，视为同意考核结果。每次考核评分低于85分每一分扣1000元（由业委会从履约保证金中扣除），连续两次考核低于80分，甲方有权解除合同。

20、涉及小区范围内的所有商业广告必须经过小区业主委员会书面同意且主管部门批准后方可实施。

21、项目经理未经小区业主委员会书面同意不得随意更换。项目经理每个星期必须有5天在岗。如经小区业主委员会检查，项目经理不在岗，则按次扣除考核分。第一次不在岗扣除5分，第二次不在岗扣除10分，三次及以上不在岗每次扣除15分，不设上限。若项目经理履职不到位且被相关主管部门督查问题严重的或履职不利的，甲方有权要求乙方更换物业经理，更换的物业经理资质不得低于前任物业经理。

22、发现不按规定进行消防维保，甲方直接解除合同。

23、道闸及人脸识别系统由小区业主委员会投资建设，乙方负责设备的日常使用及维护，须确保设备正常使用，小区业主委员会随机抽查考核。

24、《物业管理合同》约定的其它内容。

(二) 人员配备：

部 门	人 数	工作概述
项目经理	1	负责管理区域主要日常协调工作，安排各个部门工作落实到位，并对各部门工作进行培训、考核跟踪。
客服主管(前台)	1	整合业主的问题、意见，登记在册并及时反馈解决。
管家	2	分别管理南园和北园的微信群，整合业主的意见诉求，及时解决问题。
电梯管理员	1	管理员具有特种设备安全管理员证书(作业类别为电梯)
消防专职人员	4	保证 2 人在岗，负责查看监控和电梯故障处理，24 小时值班，持有行政主管部门颁发的有效的建构筑物消防员证，在中标后签订合同前将人员证书、劳动合同复印件送至采购人备案。
工程维修人员	2	白班 1 人，夜班 1 人。具有基础设施、机电设备维护、维修、管理经验，动手能力强，持有电工证。
保安人员	9	1、保安队长：1 人保安员证。 2、门岗保安：8 人（两门岗，白班 1 人，夜班 1 人，夜间巡逻 1 人，轮休 1 人） 所有人员原则上均应具有保安员证。 公共秩序维护与管理和运行服务及公共安全防范等。
保洁人员	15	1、保洁队长：1 人 2、保洁员：14 人 小区共设 36 栋楼，保证每 2.5 栋有一名保洁每天清扫。以上人员还需负责物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等。
合计		35 人
备注		满足小区保安、保洁巡查、维护等日常运转要求。上述人员年龄要符合国家法定用工年龄，除保洁外的人员原则上不接受退休返聘人员，其中投标人提供的保安人员年龄在 50 周岁以内的，可不提供保安员证，保安人员如有保安员证，对于年龄的要求可适度放宽（本项目关于年龄的所有规定均截至合同签订时间

时，具体以采购人要求为准）。

（三）项目概述：恒大林溪郡总面积约 287476.33 平方米，小高层住宅面积 186184.97 平方米；36 幢共计 1616 户。

（四）项目实施周期：本次招标的合同期限为叁年，本周期自 2025 年 10 月 日至 2026 年 10 月 日；合同一年一签。

第五条 质量标准

符合《城市新建住宅小区及企事业单位物业管理办法》要求，达到《江苏省普通住宅小区物业管理服务等级标准》三级及以上管理标准及综合管理服务标准五级、公共秩序维护服务标准五级、公共区域清洁卫生服务标准五级及以上管理标准，当两者不一致时，以更优的标准为准。

第六条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第四章 服务费用

第七条 本物业管理区域物业服务收费选择由全体业主支付方式。

物业管理服务费用标准以公开招投标的中标价格（ ）为准，自合同生效后每半年支付一次。

第八条 物业服务费用主要用于以下开支：

- 1、管理服务人员的工资、保安管理费用、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3、物业管理区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业管理企业固定资产折旧；
- 8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 9、法定税费；
- 10、物业管理企业的利润；
- 11、其他费用。

第九条 物业管理服务费用不包括业主及非业主使用人的人身财产保险费

用。

第五章 物业的承接验收

第十条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十一条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备如有问题，应由乙方负责解决。

第十二条 乙方承接物业时，原物业公司及业委会应向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件。

第六章 物业的使用与维护

第十三条 乙方应制定本物业区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规定制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十四条 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

第十五条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第十六条 所提供的物业管理用房，乙方在受托管理期间具有使用权，但不得改变其用途。

第七章 履约保证

第十七条 乙方在合同签订前向甲方交纳履约保证金 30 万元；

第十八条 本合同终止后，甲乙双方顺利交接后由甲方退还乙方缴存的保证金。

第十九条 如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方返还履约保证金并赔偿乙方因此产生的经济损失；如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还履约保证金，并应赔偿甲方的经济损失。

第八章 违约责任

第二十条 甲方违反本合同的约定,致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的,由甲方赔偿由此造成的损失。

第二十一条 除前条规定情况外,考核由业委会组织,分别于每年6月、12月中旬进行,考核结果以书面形式交乙方签字确认,如乙方有异议,应于收到考核结果后7日内向业委会提交书面异议,超过7日,视为同意考核结果。每次考核评分低于85分每一分扣1000元(由业委会从履约保证金中扣除),连续两次考核低于80分,甲方有权解除合同。

第二十二条 项目经理未经小区业主委员会同意不得随意更换。项目经理每个星期必须有5天在岗。如经小区业主委员会检查,项目经理不在岗,则按次扣除考核分。第一次不在岗扣除5分,第二次不在岗扣除10分,三次及以上不在岗每次扣除15分,不设上限。若项目经理履职不到位且被相关主管部门督查问题严重的或履职不利的,甲方有权要求乙方更换物业经理,更换的物业经理资质不得低于前任物业经理。

第二十三条 因乙方或其工作人员原因给业主或物业使用人造成损失的,乙方应承担相应的赔偿责任。

第二十四条 乙方及其各班组要建立安全领导小组,设立专职安全员与甲方保持联系,并定期对其职工进行安全教育,经常进行安全施工检查(特别是班前教育检查),且和职工个人要签定安全责任书,乙方在管理过程中发生安全事故,由此产生的一切后果均由乙方承担。

第二十五条 在管理过程中,因下列事由所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对乙方企业的免责事由,乙方不负赔偿之责:

- 1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;
- 2、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害,但因乙方故意或过失所致者,不在此限;
- 3、若乙方已完全履行本合同约定义务,但因小区本身固有瑕疵造成损失的,乙方应积极协助甲方协调开发商等相关责任方处理问题;若因乙方未积极履行协助义务导致损失扩大的,乙方应对扩大的损失部分承担赔偿责任;
- 4、因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;
- 5、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业

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；

6、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第九章 其它事项

第二十六条 本合同期限为叁年，自 2025 年 11 月 日至 2026 年 11 月 日，合同一年一签，本年度物业服务通过业主考核的，可续签下年度合同，否则业主有权终止合同，重新确定物业服务单位。

第二十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给小区业主委员会代管。

第二十八条 甲方委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主规约的行为进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以及采取合法措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人进行催交、催改。

第二十九条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同文件的组成及解释顺序为：①本合同书；②中标通知书；③招标文件；④投标文件。若投标文件中存在优于本合同书及招标文件的服务承诺，该部分承诺对乙方具有约束力，乙方应按最优承诺履行。

第三十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三十一条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商或调解无效的，可向甲方所在地人民法院起诉。

第三十二条 本合同一式四份，甲方贰份，乙方贰份，每份合同均具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

联系电话：

联系电话：

鉴证部门（签章）：

年 月 日

合同附件一：考核表

小区名称：

评分人：

时间：

一、台账资料（23 分）

分类	内容	扣 分
	1、会议记录（1分）。	
	2、小区访客、车辆进出记录（1分）。	
	3、各岗位交接班记录（1分）。	
	4、小区维修、故障记录（2分）。	
	5、装修管理台账（2分）。	
	6、消防器材检查记录（1分）。	
	7、水泵日常运行检查台账（1分）。	
	8、中控（消控室、监控室）值班记录台账（1分）。	
	9、客服来电处理、回访记录（1分）。	
	10、保安巡查记录（1分）。	
	11、车辆安全停放秩序巡查记录（1分）。	
	12、业主投诉、求助、保修记录（1分）。	
	13、电梯安全运行监督检查记录（1分）。	
	14、卫生工作检查记录（1分）。	
	15、绿化养护检查记录（1分）。	
	16、安全排查记录（1分）。	
	17、物品进出登记（1分）。	
	18、小区承接验收台账（2分）。	
	19、培训及消防演练记录（1分）。	
	20、社区活动记录（1分）。	

二、环境卫生管理（14分）

位置	清洁项目	扣 分
环境卫生 (14分)	1、小区内道路等公共场地无纸屑、烟头及暴露垃圾等废弃物（2分）。	
	2、办公室台面干净、无污渍；物品摆放整齐、分类清晰；墙面干净、无污渍；玻璃镜面整洁、无印记（2分）。	
	3、垃圾日产日清，装修垃圾定点堆放，垃圾桶定期进行卫生消毒消杀（2分）。	

	4、房屋共用部分保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持清洁（4分）。	
	5、环卫设施完备，设有垃圾桶及垃圾中转站，垃圾合理袋装化处理、房屋共用部分共用设施无蚁害（2分）。	
	6、电梯桥厢及门干净、无污渍（2分）。	

三、人员配备（8分）

人员配备 (8分)	1、管理服务人员必须着装整齐，佩戴好标志，行为规范，服务热情（2分）。	
	2、配备招标文件中所需的各种专业技术人员，严格执行操作流程。按招标文件配齐人员。（3分）	
	3、物业公司使用人员满员且年龄不得超过法定用工年龄（3分）。	

四、保安（12分）

岗位执勤 (12分)	内容	扣分
	1、易发事故部位处有明显标识和具体的防范措施（2分）。	
	2、非机动车管理制度完善，按规定位置整齐停放、管理有序（1分）。	
	3、实行24小时值班及巡逻、无睡岗（3分）。	
	4、安全隐患的排查及处置（2分）。	
	5、外来车辆未登记（4分）。	

五、绿化管理（13分）

养护及管理 (13分)	内容	扣分
	1、小区内绿地布局合理，花草树木与建筑小品配置得当（1分）。	
	2、绿地无改变使用用途、践踏、占用现象、无纸屑、烟头、石块及暴露垃圾等杂物（4分）。	
	3、花草树木长势良好，无杂草、无爬藤植物、修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象、无斑秃（4分）。	
	4、草坪浇水、正常修剪、除草、喷药。（4分）	

六、共用设施设备管理（12分）

共用设施设备 管理 (12分)	内容	扣分
	1、小区内路面畅通、路面平整，井盖无缺损、无丢失，主要道路及车场交通标志齐全、规范（2分）。	
	2、对违反规划私搭乱建（包括阳台搭防盗窗、乱封阳台）和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻、制止（3分）。	
	3、空调安装位置统一，冷凝水集中收集（1分）。	
	4、设备房门上有相应的设备房标识。强电井、弱电井、管道井等门上有相应的强电井、弱点井、管道井标识（2分）。	
	5、设备房门应有“机房重地，闲人勿进”或类似的标识（1分）。	
	6、各类设备房门安装有从地面算起不低于50厘米，且易跨过的金属制防鼠板（1分）。	
	7、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故，桥厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好、无关人员无法进入；制定出现故障后的应急处理方案（2分）。	

七、其它（18分）

其它 (18分)	内容	扣分
	1、不正常开展小区文化活动。（3分）	
	2、不在规定的时间内完成小区的交办单、物业例会强调的问题不限时整改（6分）。	
	3、被上级部门通报批评、12345不及时回复处理（5分）。	
	4、公租房收取的费用不及时缴款。（4分）	

被考核人： 确认日期：

采购人保留对合同文本的修改和完善的权利。

第六章 合同授予

一、中标供应商和采购人需在《中标通知书》发出之日起 5 日内签订合同。合同签订后中标供应商方可履约，否则引起的一切后果由中标供应商自行承担。**纸质合同一式捌份，采购人执肆份、供应商执肆份。**所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购人不得向中标供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离采购文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合中标供应商履约，中标供应商履约到位后，请以书面形式向采购人提出验收申请，采购人接到申请后及时组织相关专业技术人员，必要时邀请专家、质检等部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格的支付相应款项。

三、采购人故意推迟项目验收时间的，与供应商串通或要求供应商通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、中标供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

五、不响应付款方式的，视同无效投标处理。实际付款方式以最终签订采购合同为准。

款项由采购人按相关财务支付规定办理支付手续。不得故意拖延支付时间。

第七章 质疑与投诉

一、质疑的提出

- 1、质疑人必须是直接参加本次投标活动的当事人。
- 2、下载招标文件的投标人应根据第二章“投标人须知”中第一条第4款的约定提出；响应文件接收截止后，投标人未进行投标登记的，不能就响应文件接收截止后的招投标过程、中标结果提出质疑；在投标过程中，凡主持人或评标小组明确提出须由投标人确认的事项，投标人当场无异议的，事后不得提出质疑。
- 3、提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招标人或代理机构。招标人或代理机构不具有法定调查、认定权限。
- 4、对本次招标有质疑的，实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑。质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》（格式请下载），《质疑函》内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。同时，质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

招标人或代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

二、《质疑函》的受理和回复

- 1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人或参加本次投标授权人送达招标人和代理机构。
- 2、对符合提出质疑要求的，招标人、代理机构签收并出具《质疑受理通知书》。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑回复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。
- 3、对不符合提出质疑要求的，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定的时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

4、招标人、代理机构负责将质疑人提出的质疑相关材料提供给相关专家或评标小组审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑人转发《质疑函》及相关佐证材料。被质疑人应当在要求的时间日内，以书面形式作出说明，并提交相关证据。被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，招标人、代理机构以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

三、质疑处理

1、质疑成立的处理。招标人或代理机构终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理。

1) 质疑人书面《申请撤回质疑函》的，不作违约处理。

2) 质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

3) 质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，作违约处理。同时，视情列入不良投标人名单。

4) 质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，招标人或代理机构请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，作违约处理。并将其列入不良投标人名单。

5) 质疑人不能提供相关佐证材料的，招标人、代理机构已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，作违约处理。同时，列入不良投标人名单。

6) 对明显有违事实的、经相关专家或评标小组认定无依据的、经其他投标人举证无依据的质疑，作违约处理，列入不良投标人名单。

7) 质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

四、无佐证材料的举报作违约处理。投标人不得进行不提供相关佐证材料(含无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等)向有关部门的举报，否则作违约处理。同时对其在1至3年内禁入由招标人组织的招标活动的违约处理。

五、投诉不成立的作违约处理。投标人进行质疑后，招标人回复质疑不成立，投标人仍进行投诉的，并最终投诉不成立的，作违约处理。招标人有权对其在1至3年内禁入由招标人组织的招标活动的违约处理。

六、质疑投标人对招标人或代理机构的答复不满意或者招标人或代理机构未

在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向有关部门投诉。

第八章 投标文件组成及格式

投标文件由资格审查文件、商务技术标和价格标三部分组成。本次招标采用资格后审方式。

本项目资格审查文件、商务技术标和价格标请分别装订、分别单独密封后一起递交。

一、资格审查文件

1、投标人须提供有效的营业执照及税务登记证（或者是三证合一的营业执照）的复印件或扫描件。

2、法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人身份证件的复印件。

3、投标人须提供参与本次项目投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式参见第八章）。

4、关于资格文件的声明函（格式参见第八章）。

5、诚信承诺书（格式参见第八章）。

6、投标人（含分公司）具有全国范围内单个总建筑面积 10 万 m² 及以上在管全委住宅项目，提供有效期内物业服务合同一份（前期物业服务合同须提供在管证明材料）：必须有正在服务的且符合《江苏省住宅物业管理服务标准》DB32/T538-2022 综合 5 级标准或符合《南通市市区物业服务收费管理实施细则》（通价规[2011]2 号）的 5 级三类标准的小区合同一份及相关证明材料【如合同中能够直接体现相关标准的则仅需提供合同，如合同中无法体现上述标准的，则应额外提供该合同所涉小区业委会加盖公章证明的服务证明材料，证明内容应包含服务标准，未提供或提供材料不全的，资格审查不予通过。】：

注：以上材料如为复印件或扫描件均须加盖投标人公章。

二、商务技术标文件（不能出现报价）

- 1、投标响应函（格式参见第八章）；
- 2、投标人一般情况表（格式参见第八章）；
- 3、评审评分项技术响应评分中所涉及的事项需提供的所有资料；
- 4、评审评分项中未涉及的事项，投标人认为需要提交的其他资料；

5、招标文件中要求提供的其他材料。

三、价格标文件

1、投标响应报价总表（格式参见第八章）。

附件：

_____ **封面** _____ (项目名称)

投标文件

对应投标文件填写：资格审查文件

对应投标文件填写：商务技术标文件

对应投标文件填写：价格标文件

(资格后审)

投标人：参加投标人全称（公章）

日期： 年 月 日

一、资格审查文件相关的格式文件及表格

1、法定代表人身份证明

(法定代表人参加投标时, 须出示此证明)

南通恒大林溪郡小区业主委员会 :

我公司法定代表人参加贵单位组织的(招标项目名称)项目公开招标活动, 全权代表我公司处理投标的有关事宜。

附: 法定代表人情况:

姓名: 性别: 年龄: 职务:

身份证号码:

手机: 传真:

单位名称(公章)

法定代表人(签字或盖章)

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证复印件

注: 如为法定代表人参加投标时, 须将身份证原件带至开标现场备查。

2、授权委托书
(被授权人参加投标时,须出示此证明)

南通恒大林溪郡小区业主委员会 :

兹授权_____ (被授权人的姓名) 代表我公司参加 (招标项目名称) 项目的招标活动, 全权处理一切与该项目公开招标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权, 特此委托。

附: 被授权人情况:

姓名: 性别: 年龄: 职务:

身份证号码:

手机: 传真:

单位名称 (公章) 法定代表人 (签字或盖章)

年 月 日 年 月 日

法定代表人身份证复印件

被授权人身份证复印件

注: 如为被授权人参加投标时, 须将身份证原件带至开标现场备查。

3、无重大违法记录声明函

南通恒大林溪郡小区业主委员会：

我单位(投标人名称)郑重声明：

参加本次投标活动前3年内在经营活动中(在下划线上如实填写：有或没有)重大违法记录。

(说明：重大违法记录是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。)

投标人：(加盖公章)

法定代表人或被授权人：(签字或盖章)

年 月 日

4、关于资格文件的声明函

南通恒大林溪郡小区业主委员会：

本公司愿就由贵单位组织实施的 (招标项目名称) 的招标活动进行投标。
本公司所提交的投标文件中所有关于投标资格的文件、证明和陈述均是真实的、
准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

投标人：（加盖公章）

法定代表人或被授权人：（签字或盖章）

年 月 日

5、诚信承诺书

南通恒大林溪郡小区业主委员会：

我方参加你方的_____（以下简称“本项目”）的投标，现我方法定代表人向你方慎重承诺：

1、我方财务和经营状况良好，具备履行合同能力；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；无因投标人违约或不恰当履约引起的合同争议纠纷及仲裁和诉讼记录。如果我方经评标委员会评定为中标候选人后，被他人举报并经招标投标监管机构核实，确认存在上述不良记录，你方即可取消我方中标资格，并同意投标保证金不予退还，并接受处罚。

3、我方递交的投标文件中的所有资料都是真实可信的，没有弄虚作假。

4、我方不组织、不参与串标围标，没有出借资质等违法违规行为。

5、我已知晓本小区有约 400 户居民入住时获得原物业公司提供的免物业费的优惠政策，免收费用期自 2026 年 12 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日（2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日的费用由原物业服务公司退还给免收物业费的业主），此为原物业服务单位与业主的约定，故投标人中标后部分时间段的物业费用可能将存在收取不足的情况，以上情况我方将考虑进报价成本中，并承诺不因此降低服务质量。

我方承诺：违反上述任何一条承诺，自愿接受小区业委会作出的依法处罚，包括同意你方取消我方中标资格并不予退还投标保证金等措施。

投标人（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

日期： 年 月 日

二、商务技术标文件相关的格式文件及表格

1、投标响应函

南通恒大林溪郡小区业主委员会：

依据贵单位(招标项目名称)项目公开招标的邀请，我方授权(姓名)(职务)为全权代表参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照招标文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方的投标报价包含但不限于以下费用：投标报价包含人员开支费用(包括人员工资、奖金、服装、社保、公积金、保险费、食宿费、交通费、补贴费、福利、体检等所有费用)、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本项目的各项全部费用。

2、我方已经详细审查了全部招标文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我方愿意提供招标单位在招标文件中要求的所有资料。

4、我方承诺在本次招标响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成分。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5、我方尊重评标小组所作的评定结果，同时也清楚理解到投标报价最低并非意味着必定获得中标资格。

6、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

投标人：（加盖公章）

法定代表人或被授权人：（签字或盖章）

年 月 日

2、投标人一般情况表

企业名称				
总部地址				
分支机构				
当地代表处地址				
电话		联系人		
传真		电子邮件		
注册地		注册年份		
资质等级	公司具备的相关资质等级及相应的证书号 (请附有关证书的复印件)			
质量管理体系	公司____(是否通过, 何种)____质量保证体系认证(如通过请附相关在有效期内的证书复印件)			
项目负责人		年龄		性别
职务职称			执业资格	
经营范围	营业执照载明: 1. 2. 3.			
从事类似相关项目的经历及年数				
其他认为有必要提供的内容, 可自行添加				

投标人: (加盖公章)

法定代表人或被授权人: (签字或盖章)

年 月 日

三、报价标文件相关的格式文件及表格

1、投标响应报价总表

项目名称	苏通园区恒大林溪郡物业服务采购项目
	物业费用大写: _____元/月/平方米, 小写: ¥ _____元/月/ 平方米。
投标报价	公共能耗大写: _____元/月/平方米, 小写: ¥ _____元/月/ 平方米。【由业主缴纳, 物业公司代收代缴, 单独 立账, 按实结算, 多退少补, 每半年公示一次。】
合计	大写: _____元/月/平方米, 小写: ¥ _____元/月/平方米。

投标人: (盖章)

法定代表人或被授权人(签字或盖章):

日期:

注:

- 1、本表为格式表, 不得自行改动, 必须提供。
- 2、本次投标报价以人民币为单位, 一次报定的价格为中标价格。投标总价报价(以人民币计价)包括但不限于以下内容: 投标报价包含人员开支费用(包括人员工资、奖金、服装、社保、公积金、保险费、食宿费、交通费、补贴费、福利、体检等所有费用)、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任, 即响应本项目的各项全部费用。