

# 绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司

## 燃气大楼 2025 年度物业服务项目

# 公 开 招 标 文 件

(电子招投标)

招标编号：2025F003

采购人：

绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司

采购代理机构：

宁波德信工程管理有限公司

监督单位：

绍兴市公用事业集团有限公司

二〇二五年七月

## 目录

第一部分	招标公告
第二部分	投标须知
第三部分	招标项目范围及要求
第四部分	合同的主要条款
第五部分	评审方法及标准
第六部分	投标文件及其附件格式

# 第一部分 招标公告

项目概况：

绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目的潜在供应商应在绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）获取（下载）招标文件，并于 2025 年 7 月 29 日 09 点 00 分 00 秒（北京时间）前递交（上传）投标文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：2025F003

项目名称：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目

预算金额（元）：690000

最高限价（元）：690000

采购需求：

标项一：

标项名称：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目

数量：1

预算金额（元）：690000

主要内容：详见招标文件。

合同履行期限：服务期一年，具体按双方合同约定条款执行。

本项目接受联合体投标：否。

## 二、申请人的资格要求：

1. 未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；
2. 以联合体形式投标的，提供联合协议（本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的，则不需要提供）；
3. 落实采购政策需满足的资格要求：无；
4. 本项目的特定资格要求：无；
5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后不得再参加该采购项目的其他采购活动。

## 三、获取招标文件

时间：2025 年 7 月 9 日至 2025 年 7 月 28 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，线上获取法定节假日均可）

地点（网址）：绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

**方式：**供应商登录绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>），在线申请获取采购文件（在绍兴市阳光采购服务平台主页“供应商入口”登录后，点击【网上报名】-【项目报名】，找到对应项目，点击报名。完成后在【已报名项目】-【报名详细】中获取招标文件）。

**售价（元）：**0

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点（网址）

**提交投标文件截止时间：**2025年7月29日09点00分00秒（北京时间）

**投标地点（网址）：**绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

**开标时间：**2025年7月29日09点00分00秒（北京时间）

**开标地点（网址）：**绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

#### 五、其他补充事宜

1. 供应商认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以在招标文件获取期间，在绍兴市阳光采购服务平台以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。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的时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向本项目监督单位投诉。质疑函范本、投诉书范本请到绍兴市阳光采购服务平台“资料下载”专区下载。

2. 其他事项：本项目为通过绍兴市阳光采购服务平台进行的全流程电子招投标项目，须通过绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）进行电子投标，无法接受线下投标文件，请供应商合理安排好时间准时投标。

**说明：**如遇两家（含）以上已签到供应商的IP地址相同，系统自动触发预警，并提示“响应无效”的当场拒收此类响应文件。

3. 系统使用费：平台系统使用费收取按照绍兴市阳光采购服务平台公示的收费标准执行（<https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347>），本项目成交系统使用费为成交（中标）价的2.5‰。中标供应商在系统使用费订单生成后五日内未完成支付的，采购人有权取消其中标资格。

4. 本项目为非依法必须招标项目。

#### 六、对本次采购提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系

##### 1. 采购人信息：

名 称：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司

地 址：绍兴市柯桥区中泽路燃气大楼

传 真：/

项目联系人（询问）：祝工

项目联系方式（询问）：15857536857

质疑联系人：陈工

质疑联系方式：0575-81167913

## 2. 采购代理机构信息：

名 称：宁波德信工程管理有限公司

地 址：绍兴市越城区北海街道运河人家大池坊 26 幢 4 楼

传 真：/

项目联系人（询问）：丁工

项目联系方式（询问）：18368523413

质疑联系人：徐工

质疑联系方式：18258504746

## 3. 监督单位信息：

名 称：绍兴市公用事业集团有限公司

地 址：绍兴市越城区解放大道 308 号

传 真：/

联 系 人：陈工

监督投诉电话：0575-88050323

若对项目采购电子交易系统操作有疑问，拨打绍兴市阳光采购服务平台服务热线 0575-88163066/15068988625/15381628176 获取热线服务帮助。

CA 问题详见 <https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298>。

## 第二部分 投标须知

### 前附表

序号	内 容
1	<p><b>供应商按照项目要求特许资格、资信证明文件（如果有）：</b></p> <p>法律和行政法规规定或授权有关部门规定供应商或产品进入市场须先行取得相关认证或许可的，供应商须在投标文件中提供相关的认证或许可证明材料。未经认证、许可，或者虽经认证、许可但相关资质证书已经失效的供应商，不能推荐、确认为中标供应商。</p>
2	<b>资格审查方式：资格后审。</b>
3	<b>投标有效期：</b> 投标有效期为从提交投标文件的截止之日起90天。供应商的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。
4	<b>转包：</b> 本项目不得转包。
5	<p><b>分包：</b> <input type="checkbox"/> A同意将非主体、非关键性的_____工作分包。（应明确具体分包工作内容）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> B不同意分包。</p>
6	<b>投标文件份数：</b> 本项目实行网上投标，供应商于绍兴市阳光采购服务平台（ <a href="https://ygcg.sxjypt.com">https://ygcg.sxjypt.com</a> ）提供电子投标文件。
7	<p><b>开标前答疑会或现场考察：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A不组织。</p> <p><input type="checkbox"/> B组织，时间：_____，地点：_____，联系人：_____，联系方式：_____。</p>
8	<b>投标保证金：</b> 0元。
9	<b>样品提供：</b> 不要求提供。
10	<p><b>讲解演示：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A无讲解演示。</p> <p><input type="checkbox"/> B有讲解演示：—</p> <p>—（1）在评标时安排每个供应商进行讲解演示。每个供应商时间不超过分钟，讲解次序以投标文件解密时间先后次序为准。讲解演示结束后按要求解答评审小组提问。—</p> <p>—（2）现场讲解地点为_____，（可补充现场演示的其他要求，如人数、凭证、—</p>

	所需设备等)。 注：因供应商自身原因导致无法演示或者演示效果不理想的，责任自负。	
11	进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不允许采购进口产品。 <input type="checkbox"/> 可以采购进口产品，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品；但如果因信息不对称等原因，仍有满足需求的国内产品要求参与采购竞争的，采购人及其委托的采购代理机构不对其加以限制，将按照公平竞争原则实施采购。
12	项目属性与核心产品	<input type="checkbox"/> A货物类，单一产品或核心产品为：____/____。 <input checked="" type="checkbox"/> B服务类。
13	供应商信用信息事项	<b>信用信息查询渠道及截止时间：</b> 采购人或采购人委托的评审小组或采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）渠道查询供应商 <b>开标当天</b> 的信用记录。 <b>信用信息的使用规则：</b> 经查询列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝参与采购活动。 <b>联合体信用信息查询：</b> 两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。
14	签字或盖章要求	1. 招标文件“第六部分”提供的投标文件格式要求供应商盖章、法定代表人印章的地方，供应商均应使用CA数字证书加盖供应商的单位电子印章、法定代表人个人电子印章。 2. 投标文件所附证书证件、业绩证明文件等证明材料用原件的复制件并加盖投标单位电子印章； 3. 其他要求：__无__。
15	<b>投标与开标注意事项：</b> 1. 本项目实行网上投标，采用电子投标文件。若供应商参与投标，自行承担投标一切费用。 2. 标前准备： 2.1 各供应商应确保在参与本项目前成为绍兴市阳光采购服务平台网站正式注	

	<p>册会员，并完成 CA 数字证书办理。因未完成注册、未办理 CA 数字证书等原因造成无法投标或投标失败等后果由供应商自行承担。</p> <p>2.2 供应商将绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具下载、安装完成后，通过 CA 登录进行投标文件制作。在使用绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具时，建议使用 WIN7 及以上操作系统。</p> <p>注：供应商先要申领 CA，取得 CA 后需要在绍兴市阳光采购服务平台进行绑定，CA 相关操作可参考《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》（<a href="https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298">https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298</a>）。CA 数字证书办理需要一定时间，建议供应商获取招标文件后立即办理。</p> <p>3. 投标文件制作、递交、解密：</p> <p>3.1 供应商应按照本项目招标文件和绍兴市阳光采购服务平台的要求编制、加密传输投标文件。投标文件制作详见《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》。</p> <p>供应商在使用系统进行投标的过程中遇到涉及平台使用的任何问题，可致电绍兴市阳光采购服务平台技术支持热线咨询，联系方式： 0575-88163066/15068988625/15381628176</p> <p>3.2 供应商应在开标时间后 60 分钟（以绍兴市阳光采购服务平台系统时间为准）内登录绍兴市阳光采购服务平台，使用电子投标文件制作工具完成投标文件解密，具体详见《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》。<u>若供应商未按时解密的，视为投标文件撤回。</u></p>
16	<p><b>特别说明：本项目不接受联合体投标。</b></p> <p><del>联合体投标的或者以分包方式履行合同的，联合体各方（供应商与分包供应商）分别提供与联合体协议（分包意向协议）中规定的分工内容相应的业绩证明材料，业绩数量以提供材料较少的一方为准。</del></p> <p><del>□联合体投标的，联合体各方均需按招标文件第五部分评标标准要求提供资信证明文件，否则视为不符合相关要求。</del></p> <p><del>□联合体投标的，联合体中有一方或者联合体成员根据分工按招标文件第五部分评标标准要求提供资信证明文件的，视为符合子相关要求。</del></p>
17	<p><b>1. 采购代理服务 fee：</b></p> <p>（一）中标供应商须向招标代理机构参照如下标准和规定交纳中标服务费：</p> <p>中标供应商须向招标代理机构按如下标准和规定交纳招标代理服务费：</p> <p>（二）招标代理服务费：以中标通知中确定的中标总金额作为代理服务费的计算基数，100 万元以下的部分服务类采购费率按照 1.50%计取进行收费。按上</p>



	<p>述收费标准累计费用的 56%*（1—8%）计取，低于 4000 元按 4000 元计。</p> <p>②中标服务费的交纳方式：</p> <p>用银行支票、汇票、电汇、现金等付款方式直接交纳中标服务费。</p> <p>公司名称：宁波德信工程管理有限公司绍兴分公司</p> <p>开户行：浙江稠州商业银行股份有限公司绍兴分行</p> <p>账号：68601012010090002576</p> <p><b>2. 系统使用费：</b>平台系统使用费收取按照绍兴市阳光采购服务平台公示的收费标准执行（<a href="https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347">https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347</a>），本项目成交系统使用费为成交（中标）价的 2.5‰。中标供应商在系统使用费订单生成后 5 日内未完成支付的，采购人有权取消其中标资格。</p>
18	<p><b>其他事项：</b>本项目中标供应商需在中标候选人公示结束后 7 日内向采购人提供一套纸质投标文件（一正四副）。</p>
<p>解释：凡涉及本招标文件的解释权属于采购人。</p>	
<p>注：1. 中标供应商放弃中标资格或因质疑、投诉被取消中标资格或不能履行合同的，采购人根据项目竞争情况，可由第二中标候选人签订采购合同、供货或重新组织采购。</p> <p>2. 供应商存在撤销投标文件和无正当理由放弃中标、不与采购人签订书面合同等情形或被监督单位查实存在弄虚作假或违法违规行为，采购人重新招标的，采购人可以拒绝供应商再次投标该项目。</p>	

## 一、总则

### 1. 适用范围

本招标文件适用于该项目的招标、投标、开标、资格审查及信用信息查询、评标、定标、合同、验收等行为（法律法规另有规定的，从其规定）。

### 2. 定义

2.1 “采购人、招标人”系指招标公告中载明的本项目的采购人、招标人。

2.2 “采购代理机构”系指招标公告中载明的本项目的采购代理机构。

2.3 “供应商”“投标人”“投标单位”系指是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “负责人”系指法人企业的法定负责人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人，或自然人本人。

2.5 “电子印章”系指数据电文中以电子形式所含、所附用于识别签名人身份并表明签名人认可其中内容的数据；“公章”系指单位法定名称章。因特殊原因需要使用冠以法定名称的业务专用章的，投标时须提供《业务专用章使用说明函》（附件3）。

2.6 “电子交易平台”系指本项目采购活动所依托的绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）。

2.7 “★”系指实质性指标要求条款，“▲”系指主要性能指标要求条款。如任意一条打“★”的指标出现负偏离视为实质性不响应招标文件要求，作无效投标处理；如任意一条打“▲”的指标出现负偏离按评分标准作扣分处理。“☑”系指适用本项目的要求，“☐”系指不适用本项目的要求。

### 3. 采购项目需要落实的采购政策

无

### ★4. 特别说明：

4.1 供应商应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

## 二、招标文件

### 1. 采购方式

1.1 本次招标采用公开招标方式进行。

1.2 本次招标设定限价，即招标公告中公布的各标项预算金额或最高限价（各标项之间的预算金额不能互相调整）。

### 2. 授权委托

本项目为电子投标项目，供应商的法定代表人或其授权代表或个体工商户不需要参加现场投标和开标。

### 3. 投标费用

供应商应自行承担编制投标文件及参加本次投标所涉及的一切费用。不管投标结果如何，采购人对上述费用不负任何责任。

### 4. 招标文件的澄清与修改

4.1 招标文件包括本招标文件及所有的招标答疑记录（澄清、修改）和发出的补充通知。

#### 4.2 招标文件的澄清

供应商对招标文件如有疑点要求澄清，可通过绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）以书面形式通知采购人或采购代理机构，采购人或采购代理机构将通过绍兴市阳光采购服务平台予以答复。招标文件澄清的内容对所有供应商均有约束力

#### 4.3 招标文件的修改

在投标截止时间前，采购人有权修改招标文件，并在绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）以更正或澄清公告的形式通知所有供应商，更正或澄清公告中没有注明更改投标截止时间的视为截止时间不变。招标文件修改的内容作为招标文件的补充和组成部分，对所有供应商均有约束力。

4.4 为使供应商有足够的时间修正投标文件，如采购人澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，澄清或修改发出时间应在投标截止时间 **15** 日前，不足 **15** 日的应当顺延投标截止时间。在这种情况下，采购人与供应商以前在投标截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后，新的投标截止期。

### 5. 参考品牌（如果有）

本招标文件如涉及各类品牌、型号，则所述品牌、型号是结合实际现有情况的推荐性参考方案，投标方也可根据招标文件的要求推荐性能相当或高于、服务条款相等或高于、符合招标方实际业务需求其他同档次优质品牌的产品，进行方案优化。所投产品不在参考（推荐）品牌范围内的，需提供加盖原厂商公章的产品性能指标详细材料和证明其产品与参考（推荐）品牌同档次、具有可比性，且品牌、型号性能相当或高于、服务条款相等或高于、符合招标方实际业务需求同档次优质品牌的说明书，无法在投标文件中提供的，其投标可能会被拒绝（或作无效投标）。

## 三、投标文件

### 1. 投标文件的语言、计量单位、形式及效力

1.1 供应商应仔细阅读招标文件中的所有内容，按照招标文件要求，详细编制投标文件，并保证投标文件的正确性和真实性。

1.2 投标文件以及供应商与采购人就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文书写（技术术语除外）。

1.3 投标计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位，货币单位：人民币元。

1.4 不按招标文件的要求提供的投标文件可能导致被拒绝。

### 1.5 投标文件的形式和效力

1.5.1 投标文件为电子投标文件，电子投标文件按《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》及本招标文件要求制作、加密传输。

1.5.2 投标文件的效力：

投标文件未在投标截止时间前完成传输的，视为投标文件撤回；投标文件未按时解密的处理，详见本招标文件“第二部分 投标须知”的“前附表”第15项内容。

## 2. 投标文件的组成

投标文件由“资格文件”“商务技术文件”“报价文件”三部分组成，其中电子投标文件中所需加盖公章部分均应采用电子印章。

### 2.1 资格文件：

2.1.1 符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函；

2.1.2 营业执照复印件。

### 2.2 商务技术文件：

2.2.1 供应商提供的技术评审打分资料索引表；

2.2.2 投标函；

2.2.3 法定代表人授权委托书；

2.2.4 授权代表 2025 年 3 月至 2025 年 5 月社保证明；

2.2.5 法定代表人及其授权代表身份证复印件；

2.2.6 法定代表人身份证明书；

2.2.7 采购供应商廉洁自律承诺书；

2.2.8 主要业绩证明；

业绩证明应有需方名称及联系电话，提供最终用户合同复印件（加盖单位公章）。如无独立法人资格的分公司参加投标的，投标时提供的人员、业绩、荣誉、知识产权、项目案例等，必须为投标分公司本身所具有，总公司或其他分公司的人员、业绩、荣誉、知识产权、项目案例等，不能作为该投标分公司的文件予以确认。

2.2.9 优惠条件及特殊承诺（如果有）；

2.2.10 未尽事宜请各投标供应商按评分标准和相对应标项相关要求制作；

2.2.11 认为需要的其他商务技术文件或说明（格式自拟）。

### 2.3 报价文件：

2.3.1 开标一览表（报价表）；

## 3. 投标报价

3.1 供应商应按招标文件中《开标一览表》（报价表）等附表要求填写；

3.2 报价为采购人可以合格使用产品或服务的价格，包括员工工资（含福利、保险、津贴、住宿、伙食、过节、加班、年终奖金等）、培训费用、制服及劳保用品费用、办公费、交通费、税费、日常运作工具及设施费、利润、税金、保险及不可预见费等均计入报价；

3.3 招标文件未列明，而供应商认为必需的费用也需列入报价；

3.4 投标报价只允许有一个报价，有选择的报价将不予接受（除指定外）。

## 4. 投标文件的编制和签署

4.1 投标文件分为资格文件、商务技术文件、报价文件三部分。各供应商在编制投标文件时请按照招标文件第六部分规定的格式进行，混乱的编排导致投标文件被误读或评审小组查找不到有效文件是供应商的风险。

4.2 电子投标文件：供应商应根据《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》及本招标文件规定的格式和顺序编制电子投标文件并进行关联定位。

4.3 投标文件应按照招标文件第六部分规定的格式要求进行签署、盖章。供应商的投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的，其投标无效。

4.4 为确保网上操作合法、有效和安全，供应商应当在投标截止时间前完成在绍兴市阳光采购服务平台的 CA 绑定等身份认证操作，确保在电子投标过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子印章。

4.5 招标文件对投标文件签署、盖章的要求适用于电子印章。

## 5. 投标文件的提交、补充、修改、撤回

5.1 供应商应当在投标截止时间前完成投标文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回原投标文件，在补充、修改后重新传输递交。投标截止时间前未完成传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后递交的投标文件，电子交易平台将拒收。

5.2 在投标截止时间前，除供应商补充、修改或者撤回投标文件外，任何单位和个人不得解密或提取投标文件。

## 6. 投标有效期

6.1 投标有效期详见本招标文件“第二部分 投标须知”的“前附表”第3项内容。供应商的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。

6.2 投标文件合格投递后，自投标截止日期起，在投标有效期内有效。

6.3 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，采购人可以以书面形式通知供应商延长投标有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改其投标文件，供应商拒绝延长的，其投标无效。

## 四、开标和评标

### 1. 电子招投标开标及评审程序

1.1 投标截止时间后，主持人宣布开标会开始。

1.2 供应商登录绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具，使用解密功能对电子投标文件进行在线解密。在线解密电子投标文件时间为开标时间起60分钟内（以绍兴市阳光采购服务平台系统时间为准）。

1.3 评审小组对资格和商务技术响应文件进行评审。

1.4 主持人宣布商务技术得分及无效（废）投标情形（如果有），公布经商务技术评审符合招标文件要求的供应商名单及其商务技术得分。

1.5 主持人开启报价文件。

1.6 评审小组对投标文件报价文件进行评审，核准投标报价及计算价格分，汇总商务技术分、价格分，根据得分排序确定中标候选人。

1.7 主持人公布评标结果。

**特别说明：**绍兴市阳光采购服务平台如对电子化开标及评审程序有调整的，按调整后的程序操作。

**2. 采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购人可暂停或延期交易活动：**

2.1 交易场所电力（网络）供应异常；

2.2 电子交易平台被非法网络攻击；

2.3 电子交易平台硬件技术故障；

2.4 电子交易平台系统软件异常；

2.5 其他导致电子交易平台无法正常运行，影响交易活动正常开展，或无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，采购人可以将项目暂停或延期，待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；不影响或可能

影响采购公平、公正性的，应当重新组织采购。

### 3. 评标

3.1 评审小组由采购人依法组建，负责评标活动。评审小组遵循公开、公平、公正、科学合理、竞争择优的原则。

3.2 评审小组由采购人代表和有关方面的专家组成，成员人数为五人及以上单数。其中评审专家人数比例原则上应达到三分之二及以上。

3.3 评审小组负责对供应商资格的最终审定。

3.4 评审小组可以要求供应商对其投标文件中含义不明确的内容做必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评审中需要供应商对投标、响应文件作出澄清、说明或者补正的，评审小组和供应商应当通过绍兴市阳光采购服务平台交换数据电文。给予供应商提交澄清说明或补正的时间不少于半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。

3.5 评审小组组长组织评审人员独立评审。评审小组对拟认定为采购响应文件无效、供应商资格不符合的，应组织相关供应商代表进行陈述、澄清或申辩；采购人或采购代理机构可协助评审小组组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分情形（评审小组成员个人主观打分偏离所有评审小组成员主观打分平均值 30%以上），启动评分畸高、畸低行为认定程序，评审小组组长应提醒相关评审人员进行复核或书面说明理由，评审人员拒绝说明的，由现场采购监管人员据实记录；评审人员的评审、修改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

3.6 评审小组对投标文件的判定，只依据投标文件和招标文件内容本身，不依据任何外来证明。

3.7 评审小组不向落标方解释落标的原因。

### 4. 投标文件的初审鉴定

#### 4.1 资格性审查

4.1.1 依据法律法规和招标文件规定，本项目由评审小组组织资格审查，并出具资格审查报告。

#### 4.2 符合性审查

4.2.1 评标时，评审小组将首先评定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件要求。所谓实质上的响应，是指投标文件与招标文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的采购人的权利和供应商的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的供应商的竞争地位产生不公正的影响。评审小组决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外

部证据。

4.3 如果投标文件实质不响应招标文件的各项要求，评审小组将予以拒绝，并且不允许供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有实质性响应的投标。

#### **5. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：**

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

5.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

5.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表（报价表）的总价为准，并修改单价；

5.4 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。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。

#### **6. 投标文件的评审、比较和否决**

6.1 评审小组将对在实质上响应招标文件要求的投标文件进行评估和比较。

6.2 在评审过程中，评审小组可以书面形式要求供应商就投标文件含义不明确的内容可对其通过绍兴市阳光采购服务平台进行书面说明并提供相关材料，但不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

6.3 在评标过程中，如发现与招标文件要求相偏离的，评审小组可对其偏离情形进行必要的核实。

6.4 在评审过程中，如属于实质性偏离或符合无效响应条件的，应当询问相关供应商，并可对其通过绍兴市阳光采购服务平台进行线上确认，但不允许对偏离条款进行补充、修正或撤回。

6.5 比较与评价。评审小组应当按照评标标准，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。

6.6 汇总（商务技术得分情况）。评审小组各成员应当独立对每个供应商的商务技术文件进行评价，并汇总商务技术得分情况。

6.7 报价审核。对符合采购需求且通过商务技术评审的供应商的报价的合理性、准确性等进行审查核实。

6.7.1 评审小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内通过绍兴市阳光采购服务平台提供线上说明，必要时提交相关证明材料。

6.8 评审小组依据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较后，向



采购人或采购代理机构提供书面评审报告，并按得分高低排序推荐中标候选人。

## 7. 投标文件的澄清

对投标文件中含义不明、表述不一致或有明显计算错误等内容，评审小组将对供应商进行询标，并可要求供应商作澄清，作为投标文件的补充部分，但澄清的内容不得改变投标文件的实质性内容。

## 8. 无效投标的情形

投标文件有下列情形之一的作无效投标处理：

8.1 未按照招标文件规定要求电子印章、签字或盖章的；

8.2 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参加同一合同项下的采购活动的（均无效）；

8.3 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商参加该采购项目的其他采购活动的；

8.4 供应商未提供招标文件中规定的基本资格条件书面承诺函的，或供应商未提供有效的特定资格证明文件的，视为供应商不具备招标文件中规定的资格要求；

8.5 《法定代表人身份证明书》与提供的身份证复印件信息不符的；《法定代表人授权委托书》与提供的身份证复印件信息不符的；

8.6 《法定代表人授权委托书》或《法定代表人身份证明书》填写不全、错误、未电子印章（《法定代表人授权委托书》要求“电子印章”和“签字或盖章”缺一不可）的；

8.7 授权代表非投标单位正式职工的（以社保证明为准，如授权代表为离退休返聘人员的，需提供退休证明及单位聘用证明），法定代表人及个体工商户除外；

8.8 投标文件中的投标函无供应商的电子印章或填写不全的；

8.9 报价一经涂改，未在涂改处加盖投标单位公章或者未经法定代表人或其授权代表签字或盖章的；

8.10 未按招标文件规定的格式填写，或对招标服务或技术或产品等要求未详细应答或应答内容不全、有缺失的，经评审小组认定为无法评审的；

8.11 出现同一标的物或本次招标产品（服务）内的主要产品（重要组成部分）出现商务技术文件、报价文件描述不一致或前后描述不一致，经评审小组认定后为无法评审的；

8.12 《商务技术偏离表》不真实填写或弄虚作假的；

8.13 投标文件含有采购人不能接受的附加条件；

8.14 评审小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料证明其报价合理性的；

- 8.15 报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价的；
- 8.16 投标文件“商务技术文件”部分中出现《开标一览表》（报价表）相关内容的；
- 8.17 《开标一览表》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的，经评审小组认定属于重大偏差的；
- 8.18 供应商对根据修正原则修正后的报价不确认的；
- 8.19 供应商提供虚假材料投标的；
- 8.20 下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：
  - 8.20.1 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制的；
  - 8.20.2 不同供应商使用同一单位或者个人的 IP 地址、设备下载采购文件或者制作、提交投标文件的；
  - 8.20.3 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜的；
  - 8.20.4 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
  - 8.20.5 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈现规律性差异；
  - 8.20.6 不同供应商的投标文件相互混装；
  - 8.20.7 不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出；
  - 8.20.8 以他人名义参与响应或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的；
  - 8.20.9 经评审小组评定认为可以判定无效的其他情形。
- 8.21 有下列情形之一的，属于恶意串通，其投标无效：
  - 8.21.1 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；
  - 8.21.2 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
  - 8.21.3 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
  - 8.21.4 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加采购活动；
  - 8.21.5 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；
  - 8.21.6 供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃中标、成交；
  - 8.21.7 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。
- 8.22 评审小组认定有重大偏差或实质性不响应招标文件要求的；
- 8.23 投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的；
- 8.24 列入绍兴市公用事业集团有限公司、绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司禁止交易企业名单的单位，在禁止交易范围内，其投标文件将做无效投标处理；

### 8.25 其他违反法律法规的情形。

## 9. 评标过程保密

9.1 评审活动在严格保密的情况下进行。评审过程中凡是与采购响应文件评审和比较、中标成交供应商推荐等评审有关的情况和评审文件的，以及涉及国家秘密和商业秘密等信息，评审小组成员、采购人和采购代理机构工作人员、相关监管人员等与评审有关的人员应当予以保密。

9.2 在评标期间，供应商企图影响采购人或评审小组的任何活动，都将导致投标被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

## 五、授予合同

### 1. 中标条件

- 1.1 投标文件基本符合招标文件要求；
- 1.2 供应商有很好地执行合同的能力；
- 1.3 实施方案最合理并对采购人最为有利，最大限度满足招标文件的要求；
- 1.4 供应商能够提供质量技术、商务经济占综合优势的系统及服务。
- 1.5 采购人将把中标通知书授予最佳投标者，但最低价不是中标的绝对保证。

### 2. 中标候选人公示

2.1 采购人应当自收到评审报告之日起 3 日内，按评审报告推荐的排名顺序确定中标候选人，并在绍兴市阳光采购服务平台发布中标候选人公示，公示期为 3 日。

### 3. 中标确认及通知

3.1 中标候选人公示期结束且无尚未处理的异议（质疑）的，确认中标候选人为中标供应商。

3.2 采购人通过绍兴市阳光采购服务平台向中标供应商发出中标通知书并发布中标结果公告。中标供应商自行登录绍兴市阳光采购服务平台下载并打印中标通知书。

3.3 采购人应在确认中标供应商前再次对资格条件和相关证件材料进一步查验核实。在发出中标通知书前，中标供应商如有违反有关法律法规和本项目要求行为的，则取消该供应商的中标资格。

3.4 采购人或采购代理机构对中标结果不作任何说明和解释，也不回答任何提问。

### 4. 履约保证金

采购人在签订合同时，按规定履约保证金按照中标金额（合同金额）2%（采用支票、汇票、本票或者保函等形式）缴纳至甲方账户，全部服务履行完毕或合同有效期到期后予以退

还。

## 5. 合同签订

5.1 中标供应商应当在中标通知书发出之日起 30 天内与采购人签订采购合同。

5.2 如中标供应商为联合体的，由联合体成员各方法定代表人或其授权代表与采购人代表签订采购合同。

## 6. 验收

6.1 采购人组织对供应商履约的验收。如果发现与合同要求不符，供应商须承担由此发生的一切损失和费用，并承担相应的法律责任。

6.2 采购人可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

# 六、质疑与投诉

## 1. 供应商质疑

### 1.1 质疑提出

1.1.1 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，应通过绍兴市阳光采购服务平台交易系统以书面形式向采购人或者采购代理机构提出质疑，质疑路径为：绍兴市阳光采购服务平台供应商登录—左侧菜单栏：异议（质疑）—选择对应异议（质疑）节点—新建质疑—在弹出窗口中选择对应项目，填写质疑内容并上传盖章附件。供应商未按要求进行质疑的，采购人或者采购代理机构不予受理。

1.1.2 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。供应商已依法获取其可质疑采购文件的，可以对该文件提出质疑。

### 1.2 质疑提出时效

1.2.1 对采购文件提出质疑的，应当在采购文件获取截止时间（详见本招标文件“第一部分招标公告”中“三、获取招标文件”内容）之前提出；

1.2.2 对采购过程有质疑的，应当在采购结果公告前提出。其中，对开标有质疑的，应当在开标期间提出；

1.2.3 对采购结果有质疑的，应当在中标候选人公示期间提出；

1.2.4 同一采购程序环节的质疑，供应商须一次性提出

### 1.3 质疑函

1.3.1 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：

供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

事实依据；

必要的法律依据；

提出质疑的日期。

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

**质疑函范本及制作说明详见附件 1。**

#### **1.4 质疑答复**

1.4.1 采购人或采购代理机构应当在收到质疑函后 3 日内作出答复。

1.4.2 采购人委托采购代理机构采购的，采购代理机构在委托授权范围内作出答复。供应商提出的质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。

#### **2. 供应商投诉**

2.1 质疑供应商对采购人或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的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向监督单位提出投诉。

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

2.3 供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

2.4 以联合体形式参加采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

**投诉书范本及制作说明详见附件 2。**

第三部分 招标项目范围及要求

绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目

一、项目概况

绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目，大楼位于鉴湖路镜水苑东北侧，总建筑面积约为：14800 m²（五至七层除外），本项目服务期为一年，招标内容为物管服务所需的管理、保洁、设备维修、高配等人员及机电设备维修、幕墙清洗、智能化系统、暖通、空调系统、电梯等的日常维护等服务。

主要物产及配套设施

序号	项目	面积或数量	备注
1	总建筑面积	14800 m²	五至七层除外
2	房屋面积	11208 m²	
3	地下室	3592 m²	
4	卫生间（包括内卫）	使用楼层	厕所需放置卫生球、卫生纸，由物业方提供
5	幕墙及外墙	7800 m²	玻璃幕墙与外墙面每年清洗 1 次；
6	电梯	2 台	
7	场外道路、停车场及活动场地	750 m²	
8	绿化	700 m²	
9	机电设备	/	
10	高配设备	/	
11	暖通、空调系统	/	
12	智能化系统	/	
13	其他需要服务的项目	/	

二、服务项目

序号	类别	服务内容	人数及要求
----	----	------	-------

1	综合管理	1. 负责标的物业项目的综合管理，落实甲方物业工作要求； 2. 与甲方的日常沟通，信息回馈； 3. 组织本物业服务中心的整体服务质量、环境质量和安全生产三体系运行； 4. 对各岗位的运行情况监督，记录及考评； 5. 处理各类突发事件；定期组织消防演习； 6. 定期对员工进行各类培训； 7. 其他需要负责处理、协调事项。	项目管理人员 1 名，从事物业管理服务工作 5 年以上，具备商场、写字楼物业、大型市场的物业管理与服务经验。
2	环境服务	1. 门厅与各层大厅：玻璃门干净、无尘、无手印、地面无垃圾、杂物、泥沙、污渍，休息厅茶几、椅子干净、整齐； 2. 公共通道：无杂物、废纸、烟头、污渍； 3. 楼道：地面干净、无污渍、杂物、烟头，扶手及扶手架无尘； 4. 电梯间：轿厢须用不锈钢油护理，轿厢四壁干净、无尘、污渍、烟头、杂物、手印，电梯门轨道、显示屏干净； 5. 卫生间：须放置地毯、卫生球、洗手液、厕纸、擦手纸、纸篓等基础用品；地面干净、无积水、污渍、烟头，镜面无尘、无手印、水迹，无蜘蛛网，洗手盆无污渍、水龙头明亮、干净、坐便器无污渍，水箱外无尘，坐便器座盖消毒，小便池无污渍，烟缸内无大量堆积烟头，里外玻璃明亮、无尘、无手印； 6. 墙面：公共场所的内墙面、槽明亮无尘、无贴纸、污渍； 7. 外环境：道路与场地无杂物、垃圾，台阶、花坛、护墙无污渍、泥沙，保持干净，花坛内无杂物等； 8. 垃圾桶：外表无污渍、水迹、明亮干净，表面烟缸无堆积、垃圾不过夜，垃圾袋摆放整齐、每天更换； 9. 会议室：椅子整齐、无尘，四周墙面无尘和贴纸杂物，热水瓶干净、无水迹、茶水柜表面干净、无尘、内整齐，茶具无茶迹； 10. 特定办公室：每天上班前打扫完毕，做到窗明几净、物品整理有序；有客人访问接待后，及时清理； 11. 其他需要清洁的事项。	保洁员 6 名，男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁。
3	机电维修服务	1. 空调：空调的开闭、运转、日常维护，配合维保单位做好相关维修和保养工作； 2. 电梯：开启、运转、日常，同时配合维保单位做好相关维修和保养工作。 3. 配电房：要求电工 24 小时值班，值班人员要	综合维修工 1 名（男性优先），男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁； 高配值班员 2 名（男性

		<p>求每班不少于 1 人，持相关证件上岗。做好日志记录；</p> <p>4. 照明灯具：负责维护、保养和成品保护；</p> <p>5. 供配电系统、弱电系统：操作人员受过专业培训，持相关证件上岗，按规范运行；</p> <p>6. 避雷接地系统：日常维护，在大雷雨过后及时对系统检查，发现严重腐蚀、松脱等立即向招标人反映；</p> <p>7. 本体（墙面、地面等）及上下水管道：日常维修管理，无明显损坏，确保地下排污、雨水管道畅通；</p> <p>8. 其他需要维修的事项</p>	<p>优先），男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁。</p>
4	其他事项	<p>1. 节日或重大活动布置费（彩旗、横幅）等配套项目管理费用；</p> <p>2. 化粪池、隔油池要定期检查、清理，确保溢流管路的流通；灭四害、治白蚁等工作；</p> <p>3. 物业管理人员的健康状况及劳动安全由物业管理公司负责；</p> <p>4. 中标单位完成好各类检查评比活动中涉及承包范围内的任何突击任务，确保在各类创建、评比活动中不失分；</p> <p>5. 中标单位必须按规定程序和安全文明服务有关要求进行物业管理服务，承担物业服务和设备使用、维护过程中操作不合理引起的各种意外的责任，招标人不承担任何责任；</p> <p>6. 清洁工具与清洁耗材由物业公司承担，垃圾清运费用（含日常垃圾清运费用及特殊期间的垃圾清运费用）也由物业公司承担；</p> <p>7. 确保现有维养单位所从事的承诺服务工作；</p> <p>8. 其他需要服务的事项。</p>	/

#### 人员费用最低标准：

1. 按国家和当地政府有关劳动法条例，向管理服务人员提供相应工种的劳动工资、加班工资、劳动保护等待遇。为保证服务人员的技能素质、队伍的相对稳定，应保障关键技术岗位的工资待遇。

人员工资不得低于当期绍兴市最低月工资标准，绍兴市最低月工资标准根据《绍兴市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知》（绍政发〔2024〕3 号）执行。

#### （三）奖惩

1、由于中标人原因影响招标人工作秩序、工作环境，每发生一次罚款 300～500 元。

2、招标人在每月末对中标人工作质量进行考核，达不到《物业管理考核评分细则》所规定，经考核后低于 85 分（不含 85 分）的，物业管理费以 85 分为基数按同比例削减



$[y = (1 - \frac{m}{85})x]$  y—每月削减物业管理费/元, m—考核分数/分 (m<85 分), x—每月应发物业管理费/元]。

3、中标人工作质量基本达到《物业管理考核评分细则》所规定, 经考核后达到 85 分以上的, 物业管理费全额支付。

4、垃圾分类如受到上级部门通报的, 罚款 2000 元/次。

### 物业管理考核评分细则

名称: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

总体要求: 制度齐全、责任明确、设施完好、运行正常、创建完备、管理有序、环境良好。

考核内容及标准			评分细则	自评分	考评分
基础管理 (30分)	委托服务的单位和个人必须有资质证书和用工合同	资质证书(7.5分)	符合 30 分, 每缺一项扣 5 分		
		用工合同(7.5分)			
		保洁管理制度(7.5分)			
		办公水电维修制度(7.5分)			
环境卫生管理 (45分)	环卫设施完备, 设有垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站, 日常清洁消耗用品(如卫生纸、洗手液、垃圾袋等)更换及时(15分)	设施齐全(垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站)垃圾分类收集(7.5分)	符合 15 分, 每发现一处不符合的扣 1 分		
		日常清洁消耗用品(如卫生纸、洗手液、垃圾袋等)更换, 设施保持清洁(7.5分)			
	清洁卫生实行责任制, 有专职清洁人员和明确的责任范围, 实行标准化清洁保洁(15分)	保洁员名单(5分)	符合 15 分。1、无专职清洁人员(名单)和责任范围的符合 10 分。1、缺一项扣 1 分; 2、无保洁标准和时间安排的缺一项扣 1 分; 3、无检查记录的扣 1 分。扣完为止		
		保洁员区域实行责任制, 分工责任明确(5分)			
		保洁检查记录(5分)			
	垃圾分类投放、日产日清, 定期进行卫生消毒消杀(15分)	垃圾按规定分类投放、及时间清运(3分)	符合 15 分。1、每发现一处垃圾扣 0.5 分; 2、未达到垃圾日产日清(无规定时间)的扣 1 分; 3、未定期(无		
		消杀记录(3分)			

考核内容及标准			评分细则	自评分	考评分
			计划和记录）的进行卫生消毒灭杀扣 0.5 分。扣完为止		
		办公楼、辅楼每个楼层通道、楼梯、卫生间早晚各一次消毒消杀，及时做好登记（3 分）			
		四害消杀（3 分）			
		垃圾分类清运（3 分）			
日常管理（25 分）	有工作考勤管理制度，工作期间着装统一、精神面貌良好		无制度扣 25 分，每发现一起违反劳动纪律扣 0.5 分/人/次，不统一着装扣 0.5 分/人/次，扣完为止		
物业公司负责人（签字）：					
考核小组人员（签字）：					
合 计					

注: 1、考核由招标人牵头开展; 2、考评分达到 85 分及以上的为合格。

### 商务要求

#### 4、结算原则

4.1 采购文件、招标答疑会纪要、中标投标人的中标报价等作为结算依据;

4.2 本项目有最终成交价且为固定一口价, 实际结算时, 根据付款方式扣除违约扣罚部分后支付费用。

## 第四部分 拟签订的合同文本

(合同按采购文件及中标供应商投标文件的内容制定, 以下仅为部分主要条款)

合同编号:

## 1. 合同范围

合同范围应与中标通知书、招标文件及被招标人接受的技术商务规范偏离表相一致。

合同范围和双方的职责在“招标文件”明确。

## 2. 合同的签订

2.1 中标人须在中标通知书发出 30 日内按招标文件和中标人投标文件的约定，凭中标通知书和招标人在约定的时间、地点，由法定代表人或其授权代表与招标人签订书面合同。

2.1.1 服务地点：招标人指定地点

2.1.2 服务期：

2.1.2.1 本项目服务期限为一年。具体起始时间以合同签订时间为准。

2.1.2.2 中标人须在合同签订前 3 个工作日内落实本项目相关的服务人员、服装、工具、器械及设备。

## 3. 付款方式、时间和条件

3.1 物业服务费每三个月支付一次，在次月月底前扣除违约扣罚部分后一次性付清（付款时，中标投标人需提供有效发票）。

3.2 本项目履约保证金：合同价的 2%，采用支票、汇票、本票或者保函等形式缴纳至招标人账户。招标人应在全部服务履行完毕或合同有效期到期后予以退还，不计息（扣除合同履行过程中的违约金，不计息）。

## 4. 合同修改

4.1 双方的任何一方对合同内容提出修改，均应以书面形式通知对方，并达成由双方签署的合同修改书，须报采购管理部门批准。

## 5. 质量标准和验收

5.1 中标人提供的产品及服务必须是经合法途径取得的。

5.2 中标人应按现行的国家或行业技术及验收标准和招标文件的规定提供工程、货物或服务，因中标人提供的工程、货物或服务达不到约定的质量标准，中标人承担违约责任。

5.3 验收由使用单位按规定组织相关人员或专家进行。

5.4 双方对工程、货物或服务的质量有争议的，由双方同意的专业检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失由责任方承担，双方均有责任的，双方根据其责任分别承担。

## 6. 违约赔偿

6.1 中标人提供的物业服务质量必须达到合格，凡招标人考核过程中发现的服务质量问题，中标人必须无偿整改直至符合质量要求，承担整改过程中所发生的一切费用和招标人的所有经济损失，逾期整改或无法达到要求的，招标人有权解除合同，同时履约保证金不予退

还，并按合同总金额的 10%承担违约金，该违约金不足以弥补招标人损失的，中标人仍应全额进行赔偿。

6.2 因中标人原因导致招标人对外承担责任的，招标人有权行使追偿权，招标人承担行政责任的，中标人须按合同总金额的 10%承担违约金，该违约金不足以弥补招标人损失的，中标人仍应全额进行赔偿。

6.3 除不可抗力外，如中标人发生不能按期完成服务任务，招标人发生中途变更等情况，应及时以书面形式通知对方。双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按规定处以违约金。

6.4 中标人未在合同签订前 3 个工作日内落实本项目相关的服务人员、服装、工具、器械及设备，每日按中标价 0.1%向招标人承担违约金，招标人有权从支付款项中直接予以扣除。逾期达 15 天的，招标人有权解除合同，中标人须承担中标价 10%的违约金，并赔偿招标人由此产生的所有损失（包括招标代理费、导致工程延误产生的费用等）。

6.5 中标人在规定时间无正当理由拒签合同者，以招标违约处理，并赔偿招标人由此造成的所有损失（包括招标代理费等）。

6.6 除合同另有约定外，中标人未按合同约定及招标文件履行义务的，须承担违约金 500 元/天。

6.7 由于中标人原因影响招标人工作秩序、工作环境，每发生一次支付违约金 300~500 元。

6.8 若服务期内中标人的服务人员不符合要求，招标人有权要求更换，中标人应在 3 日内无条件予以更换。

## 7. 检查与考核

7.1 招标人应定时（每月月底）和不定时（随机抽查）对主管的工作业绩进行考核。同时传达招标人的意见和建议，协调双方的关系。促进此项工作良性持续发展。

7.2 合同期内招标人对中标投标人的服务质量进行考核，按平时考核与年终考核相结合、职能部门考核与培训班考核相结合。若达不到招标人的考核标准，招标人对中标投标人提出限期整改，并有权给予相应罚款，限期整改仍达不到招标人的考核标准的，招标人有权终止合同，并由中标投标人承担相关损失。

7.3 履约（服务质量）需保证。

7.4 合同期内如出现服务质量问题投诉等，予适当处罚，处罚金从服务费中扣除。

7.5 人员到位率为 100%。

7.6 检查中，如发现一般人员未到位，处违约金 200 元/人次；发生服务质量不到位等被有效投诉处违约金 800 元/次，并赔偿相应损失；浪费水处违约金 100 元/次-500 元/次；浪费电处违约金 500 元/次-1000 元/次；发生管理不当引起事件视情节处违约金 1000 元/次

-3000 元/次；如发现制度不完善，记录不完整，处违约金 100-600 元/次；具体有关处罚在合同中进一步明确。

## 9. 不可抗力

9.1 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾和地震以及其他经双方同意属于不可抗力的事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

9.2 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以电报或电传通知另一方，并在事故发生后 14 天内，将有关部门出具的证明文件用挂号信航寄给或送给另一方。如果不可抗力影响时间延续 120 天以上的，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 10. 其他

10.1 中标投标人必须按规定程序和安全文明服务有关要求实施，承担服务过程中的各种意外，其责任由中标投标人承担，招标人不承担任何责任。

## 11. 争议解决

11.1 因执行本合同所发生的，或与本合同有关的一切争议，招标人与中标人双方应通过友好协商解决。

11.2 如经协商仍不能解决争议时，招标人、中标人双方可以采取以下第 1 种方式解决。

(1) 可向招标人所在地人民法院起诉；

(2) 向绍兴仲裁委员会申请仲裁。

11.3 本合同生效之后，如果任何一方违约，那么守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用包括但不限于律师费，诉讼费，保全费，鉴定费，差旅费，公证费等均由违约方承担。

# 绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度 物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方：（招标人以下简称甲方）  
单位名称：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
地 址：\_\_\_\_\_  
联系电话：\_\_\_\_\_  
乙方：（中标人以下简称乙方）  
单位名称：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
注册地址：\_\_\_\_\_  
联系电话：\_\_\_\_\_

根据绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司物业管理服务公开招标文件、投标文件及有关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方就绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司物业服务项目，与乙方达成如下物业服务合同，如合同内没有明确的条款或与招标文件有冲突，应严格按照招标文件内的所有条款执行。

第二条 物业基本情况

1. 基本情况：本项目物业服务总建筑面积约为：14800 m<sup>2</sup>（五至七层除外），服务期为一年，招标内容为物管服务所需的管理人员、保洁、机电设备维修、幕墙清洗、配电防雷管理、高、低配房等岗位和工作，包括智能化系统、暖通、空调系统、电梯等的日常维护服务。
2. 坐落位置：绍兴市柯桥区。

第二章 服务事项

第三条 服务项目

序号	类别	服务内容	人数及要求
----	----	------	-------

1	综合管理	1. 负责标的物业项目的综合管理，落实甲方物业工作要求； 2. 与甲方的日常沟通，信息回馈； 3. 组织本物业服务中心的整体服务质量、环境质量和安全生产三体系运行； 4. 对各岗位的运行情况监督，记录及考评； 5. 处理各类突发事件；定期组织消防演习； 6. 定期对员工进行各类培训； 7. 其他需要负责处理、协调事项。	项目管理人员 1 名，从事物业管理服务工作 5 年以上，具备商场、写字楼物业、大型市场的物业管理与服务经验。
2	环境服务	1. 门厅与各层大厅：玻璃门干净、无尘、无手印、地面无垃圾、杂物、泥沙、污渍，休息厅茶几、椅子干净、整齐； 2. 公共通道：无杂物、废纸、烟头、污渍； 3. 楼道：地面干净、无污渍、杂物、烟头，扶手及扶手架无尘； 4. 电梯间：轿厢须用不锈钢油护理，轿厢四壁干净、无尘、污渍、烟头、杂物、手印，电梯门轨槽、显示屏干净； 5. 卫生间：须放置地毯、卫生球、洗手液、厕纸\擦手纸、纸篓等基础用品；地面干净、无积水、污渍、烟头，镜面无尘、无手印、水迹，无蜘蛛网，洗手盆无污渍、水龙头明亮、干净、坐便器无污渍，水箱外无尘，坐便器座盖消毒，小便池无污渍，烟缸内无大量堆积烟头，里外玻璃明亮、无尘、无手印； 6. 墙面：公共场所的内墙面、槽明亮无尘、无贴纸、污渍； 7. 外环境：道路与场地无杂物、垃圾，台阶、花坛、护墙无污渍、泥沙，保持干净，花坛内无杂物等； 8. 垃圾桶：外表无污渍、水迹、明亮干净，表面烟缸无堆积、垃圾不过夜，垃圾袋摆放整齐、每天更换； 9. 会议室：椅子整齐、无尘，四周墙面无尘和贴纸杂物，热水瓶干净、无水迹、茶水柜表面干净、无尘、内整齐，茶具无茶迹； 10. 特定办公室：每天上班前打扫完毕，做到窗明几净、物品整理有序；有客人访问接待后，及时清理； 11. 其他需要清洁的事项。	保洁员 6 名，男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁。
3	机电维修服务	1. 空调：空调的开闭、运转、日常维护，配合维保单位做好相关维修和保养工作； 2. 电梯：开启、运转、日常，同时配合维保单位做好相关维修和保养工作。 3. 配电房：要求电工 24 小时值班，值班人员要求每班不少于 1 人，持相关证件上岗。做好日志记录； 4. 照明灯具：负责维护、保养和成品保护； 5. 供配电系统、弱电系统：操作人员受过专业培训，持相关证件上岗，按规范运行；	综合维修工 1 名（男性优先），男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁； 高配值班员 2 名（男性优先），男的年龄不高于 60 周岁，女的年龄不高于 55 周岁。

		6. 避雷接地系统：日常维护，在大雷雨过后及时对系统检查，发现严重腐蚀、松脱等立即向招标人反映； 7. 本体（墙面、地面等）及上下水管道：日常维修管理，无明显损坏，确保地下排污、雨水管道畅通； 8. 其他需要维修的事项	
4	其他事项	1. 节日或重大活动布置费（彩旗、横幅）等配套项目管理费用； 2. 化粪池、隔油池要定期检查、清理，确保溢流管路的流通；灭四害、治白蚁等工作； 3. 物业管理人员的健康状况及劳动安全由物业管理公司负责； 4. 各类检查评比活动中，涉及承包范围内的任何突击任务；确保在各类创建、评比活动中不失分； 5. 中标单位必须按规定程序和安全文明服务有关要求，进行物业管理服务，承担物业服务和设备使用、维护过程中操作不合理引起的各种意外的责任，招标人不承担任何责任。 6. 清洁工具与清洁耗材由物业公司承担，垃圾清运费（含日常垃圾清运费及特殊期间的垃圾清运费）也由物业公司承担。 7. 确保现有维养单位所从事的承诺服务工作。 8. 其他需要服务的事项	/

#### 第四条 检查与考核

1、招标人应定时（每月月底）和不定时（随机抽查）对主管的工作业绩进行考核。同时传达招标人的意见和建议，协调双方的关系。促进此项工作良性持续发展。

2、合同期内招标人对中标投标人的服务质量进行考核，按平时考核与年终考核相结合、职能部门考核与培训班考核相结合。若达不到招标人的考核标准，招标人对中标投标人提出限期整改，并有权给予相应罚款，限期整改仍达不到招标人的考核标准的，招标人有权终止合同，并由中标投标人承担相关损失。

3、履约（服务质量）需保证。

4、合同期内如出现服务质量问题投诉等，予适当处罚，处罚金从服务费中扣除。

5、人员到位率为 100%。

6、检查中，如发现一般人员未到位，处违约金 200 元/人次；发生服务质量不到位等被有效投诉处违约金 800 元/次，并赔偿相应损失；浪费水处违约金 100 元/次-500 元/次；浪费电处违约金 500 元/次-1000 元/次；发生管理不当引起事件视情节处违约金 1000 元/次-3000 元/次；如发现制度不完善，记录不完整，处违约金 100-600 元/次；具体有关处罚在合同中进一步明确。

#### 第五条 奖惩

1、由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次罚款 300~500 元。

2、甲方在每月末对乙方工作质量进行考核，达不到《物业管理考核评分细则》所规定，



经考核后低于 85 分(不含 85 分)的,物业管理费以 85 分为基数按同比例削减 $[y = (1 - \frac{m}{85})x]$ ,  
y—每月削减物业管理费/元, m—考核分数/分 (m<85 分), x—每月应发物业管理费/元]。

3、乙方工作质量基本达到《物业管理考核评分细则》所规定,经考核后达到 85 分以上的,物业管理费全额支付。

4、垃圾分类如受到上级部门通报的,罚款 2000 元/次。

### **第六条 其他要求**

中标投标人必须按规定程序和安全文明服务有关要求实施,承担服务过程中的各种意外,其责任由中标投标人承担,招标人不承担任何责任。

## **第三章 合同期限**

**第七条** 本项目物业服务合同期为壹年,\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。合同签订前 3 个工作日内落实本项目相关的服务人员、服装、工具、器械及设备。

## **第四章 物业管理服务费用**

### **第八条 物业管理服务费**

1、本项目物业的年管理服务费为人民币\_\_\_\_元(大写)\_\_\_\_。月管理服务费为人民币\_\_\_\_元(大写)\_\_\_\_。

### **第九条 履约保证金**

履约保证金为人民币\_\_\_\_元(合同金额的 2%),乙方在签订合同时 7 个工作日内交纳履约保证金给甲方,待全部服务履行完毕或合同有效期到期后予以退还,不计息(扣除合同履行过程中的违约金,不计息)。

### **第十条 付款方式**

1. 物业服务费每三个月支付一次,在次月月底前一次性付清(付款时,中标投标人需提供有效票据)

## **第五章 双方的权利和义务**

### **第十一条 甲方的权利和义务**

1、检查、监督乙方管理工作实施的执行情况。若不符合甲方要求的甲方有权要求乙方改正。

2、乙方根据规章制度提供管理服务时,甲方及物业使用人应给予必要配合。

3、法律法规规定由甲方承担的其他责任。

### **第十二条 乙方的权利和义务**

- 1、乙方应配合甲方制定本物业管理区域内环境卫生的维护等方面的规章制度。
- 2、乙方应及时向物业使用人通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。
- 3、接受甲方及物业使用人的监督、指导。
- 4、法规政策规定由乙方承担的其他责任。

## 第六章违约责任

**第十三条** 甲方违反本合同及附件的约定，乙方有权要求甲方限期解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济补偿。

**第十四条** 乙方违反本合同及附件的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济补偿。

**第十五条** 甲方逾期交纳物业管理服务费用的，乙方有权从逾期之日起按每日未交数额的千分之三向其收取滞纳金。

**第十六条** 乙方提供的物业服务质量必须达到合格，凡甲方考核过程中发现的服务质量问题，乙方必须无偿整改直至符合质量要求，承担整改过程中所发生的一切费用和甲方的所有经济损失，逾期整改或无法达到要求的，甲方有权解除合同，同时履约保证金不予退还，并按合同总金额的 10%承担违约金，该违约金不足以弥补招标人损失的，乙方仍应全额进行赔偿。

**第十七条** 因乙方原因导致招标人对外承担责任的，甲方有权行使追偿权，甲方承担行政责任的，乙方须按合同总金额的 10%承担违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应全额进行赔偿。

**第十八条** 除不可抗力外，如乙方发生不能按期完成服务任务，甲方发生中途变更等情况，应及时以书面形式通知对方。双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按规定处以违约金。

**第十九条** 乙方未在合同签订前 3 个工作日内落实本项目相关的服务人员、服装、工具、器械及设备，每日按中标价 0.1%向招标人承担违约金，甲方有权从支付款项中直接予以扣除。逾期达 15 天的，甲方有权解除合同，乙方须承担中标价 10%的违约金，并赔偿甲方由此产生的所有损失（包括招标代理费、导致工程延误产生的费用等）。

**第二十条** 乙方在规定时间内无正当理由拒签合同者，以招标违约处理，并赔偿乙方由此造成的所有损失（包括招标代理费等）。

**第二十一条** 除合同另有约定外，乙方未按合同约定及招标文件履行义务的，须承担违约金 500 元/天。

**第二十二条** 由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次支付违约金 300～500 元。

**第二十三条** 若服务期内乙方的服务人员不符合要求，甲方有权要求更换，乙方应在 3 日内无条件予以更换。

## 第七章 附 则

**第二十四条** 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第二十五条** 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。除不可抗力外，如中标人发生不能按期完成服务任务，招标人发生中途变更等情况，应及时以书面形式通知对方。双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按规定处以违约金。

### 第二十六条 争议解决

1、因执行本合同所发生的，或与本合同有关的一切争议，甲方与乙方双方应通过友好协商解决。

2、如经协商仍不能解决争议时，甲乙双方可以采取以下第1种方式解决。

(1) 可向甲方所在地人民法院起诉；

(2) 向绍兴仲裁委员会申请仲裁。

3、本合同生效之后，如果任何一方违约，那么守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用包括但不限于律师费，诉讼费，保全费，鉴定费，差旅费，公证费等均由违约方承担。

**第二十七条** 本合同及补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规的规定执行。

**第二十八条** 本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份。具有同等法律效力。

**第二十九条** 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

甲 方：（盖章）

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

乙 方：（盖章）

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

年 月 日

## 项目廉政责任书

项目名称：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目

采购人（全称）：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司（以下简称甲方）

中标供应商（全称）：（以下简称乙方）

根据有关廉政内容的规定，为做好物资采购中的党风廉政建设，保证采购高效优质，保证资金的安全和有效使用，双方特订立如下合同：

### 第一条 甲方和乙方双方的权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及建设部的有关规定。

（二）严格执行 绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目 采购合同文件，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反物资采购管理规章制度。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

### 第二条 甲方的义务

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动，不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

（四）甲方工作人员的配偶、子女不得从事与甲方采购有关材料设备供应、劳务等经济活动等。

### 第三条 乙方的义务

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金，有价证券、贵重礼品。

（二）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费

用。

（三）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

（四）乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

#### 第四条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定、给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方建议相关主管部门给予乙方一至三年内不得进入其主管的项目市场的处罚。

#### 第五条 双方约定

本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督。由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请乙方或乙方上级单位纪检监察机关对本合同履行情况进行检查提出在本合同规定范围内的裁定意见。

第六条 本合同有效期为甲方和乙方双方签署之日起至该采购项目实施阶段全过程服务完成并经甲方认可后止。

本合同作为绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目采购合同的附件，与采购合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

本合同甲方和乙方双方各执一份。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人或其授权代表法定代表人或其授权代表

（签字或盖章）：

（签字或盖章）：

202 年 月 日

## 项目安全协议书

项目名称：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目

采购人：绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司（以下简称甲方）

中标供应商：（以下简称乙方）

为了切实加强实施人员现场安全作业管理，双方本着平等、自愿的原则，签订本协议书。甲方和乙方均严格遵守本协议书规定的权力、责任和义务，确保实施人员现场作业的安全。

### 一、甲方的权利、责任和义务：

- 1、贯彻落实国家有关安全作业的法规和管理规定，对乙方作业人员服务现场和区域的安全生产进行安全检查与指导。
- 2、及时纠正乙方作业人员违章指挥和违章作业行为，并按照有关规定予以查处。
- 3、对乙方的安全作业培训和危险预知工作提出指导意见，并监督落实情况。
- 4、对乙方提出的安全作业要求积极提供帮助。

### 二、乙方的权利、责任和义务：

- 1、遵守国家有关服务现场安全作业的法规和管理制度，建立健全安全作业责任制度。
- 2、乙方现场作业应遵守国家 and 地方关于劳动安全，劳务用工法律法规及规章制度，保证其用工的合法性；同时应遵守甲方的有关规章制度要求。乙方必须按国家或地方政府的有关规定，为施工人员办理人身意外保险。
- 3、作业前，乙方人员对作业区域、作业环境、操作设施设备、工器具等应认真检查，发现隐患，严禁作业，经整改完成后方可作业。一经作业，就表示已确认甲方提供的作业场所、作业环境、操作设施设备、工器具等符合安全要求和处于安全状态。
- 4、乙方在作业时，必须落实相应的安全防护设施，作业人员应按规定使用和穿戴个人劳动防护用品。特种作业人员必须持有政府部门核发的合格有效的上岗资格证书。
- 5、施工时的各类特殊危险作业必须提前向甲方报备，并办理审批手续、落实监护人，采取防范措施方可进行。
- 6、乙方施工时需临时使用甲方的电源、机械、机具设备、设施等必须事前与甲方相关管理部门联系，在征得同意后由甲方相关管理部门指定人员进行协配。未经许可，乙方不得擅自动用或更改甲方的电源、机械、机具设备、设施及安全装置等。
- 7、乙方要做到文明施工，保护甲方现场设备、设施等，如造成损失，乙方要照价或加倍赔偿。
- 8、乙方应自觉接受甲方的安全生产监督，并为甲方的监督检查工作提供方便。
- 9、项目造成的安全事故，由乙方承担事故责任和经济责任。

本协议作为绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目承包合同的附件，与项目承包合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签名或盖章）

法定代表人（签名或盖章）

或其授权代表（签名或盖章）

或其授权代表（签名或盖章）

202 年 月 日

202 年 月 日

第五部分 评审方法及标准

1. 评审方法：

1.1 本次评标采用综合评分法，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为中标候选人。中标候选人并列的，采用随机抽取的方式确定。

2. 评分标准：共 100 分，其中商务技术分 30 分，价格分 70 分。评分依下述所列为评标打分依据，分值如下（计算分值时，按其算术平均值保留小数 2 位）。

2.1 商务技术分（30 分）

序号	评分项	评审依据及标准	分值
1	企业资质(3 分)	(1) 投标人经省级行政主管部门评定的物业服务企业信用等级, 投标人自 2022 年 1 月 1 日以来被评为 AAA 的得 3 分, AA 的得 2 分, A 的得 1 分, 其他不得分。 (投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖投标单位公章)	3
2	同类业绩(4 分)	自 2022 年 1 月 1 日起至今, 投标人管理过同类项目业绩。每个得 1 分, 最高得 4 分。 (须提供委托物业服务合同复印件, 若合同中无法体现管理项目面积, 须提供采购人相关证明材料)	4
4	管理人员资质 (6 分)	拟派管理人员持有物业管理专业大专及以上学历、应急管理部紧急救援促进中心颁发的应急救援员证书的, 每个得 1.5 分, 本项最多得 3 分。 拟派机电人员持有人社部门颁发的机电工程师证书、应急管理部门颁发的特种作业高压电工证书、应急管理部门颁发的特种设备作业低压证书得, 每类证书有的得 1 分, 最多得 3 分。 (投标文件中提供证书复印件及其在投标人本单位缴纳的 2025 年 3 月至 2025 年 5 月社保证明复印件及证书复印件并加盖投标人公章, 否则不得分)	6
5	物业现状分析, 总体管理方案、管理理念、服务目标及相应措	根据总体管理方案合理、科学, 管理目标是否明确、相应措施是否合理可行、可操作等方面由评委进行分析比较、评议、确定档次打分。(优秀 3—2.1 分, 良好 2—1.1 分, 一般得 1~0 分)	3



	施（3分）		
6	人员专业素质及员工招聘标准（3分）	根据人员（含主管、领班）业务素质、工作能力、员工招聘标准等方面由评委进行分析比较、评议、确定档次（优秀 3—2.1 分，良好 2—1.1 分，一般得 1~0 分）	3
7	保洁服务方案（3分）	按其保洁方案可行性、垃圾分类管理经验等方面，由评委进行分析比较、评议、确定档次。（优秀 3—2.1 分，良好 2—1.1 分，一般得 1~0 分）	3
8	应急保障（4分）	根据总体应急保障方案合理、科学，相应应急措施是否合理可行、可操作等方面由评委进行分析比较、评议、确定档次打分。（优秀 4—2.7 分，良好 2.6—1.4 分，一般得 0-1.3 分）	4
9	稳定员工队伍的措施（4分）	根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行分析比较、评议、确定档次打分。（优秀 4—2.7 分，良好 2.6—1.4 分，一般得 0-1.3 分）	4

备注：供应商编制投标文件（商务技术文件部分）时，建议按此目录（序号和内容）提供评标标准相应的商务技术资料。

## 2.2 价格分（70 分）

**2.2.1 评标基准价：**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。

2.2.2 其他供应商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）× 价格权值 × 100

即：投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）× 70

## 第六部分 投标文件及其附件格式

### 资格文件部分

#### 目录

- (1) 符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函……………（页码）
- (2) 营业执照复印件 ……………（页码）

## 一、符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函

（采购人）、（采购代理机构）：

我方参与（项目名称）【招标编号：（采购编号）】采购活动，郑重承诺：

（一）具备以下条件：

- 1、具有独立承担民事责任的能力（如供应商为金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构，以及个体工商户、个人独资企业、合伙企业，已经依法办理了工商、税务和社保登记手续，并且获得总公司（总机构）授权或能够提供房产权证或其他有效财产资料，承诺具备实际承担责任的能力和法定的缔结合同能力，可以独立参加采购活动）；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、具有法律、行政法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。

（三）不存在以下情况：

- 1、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参加同一合同项下的采购活动的；
- 2、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该采购项目的其他采购活动的。

供应商名称（电子印章）：

日期：      年      月      日

## 二、营业执照复印件

## 商务技术文件部分

### 目录

(1) 供应商提供的技术评审打分资料索引表·····	(页码)
(2) 投标函·····	(页码)
(3) 法定代表人授权委托书·····	(页码)
(4) 授权代表社保证明·····	(页码)
(5) 法定代表人及其授权代表身份证复印件·····	(页码)
(6) 法定代表人身份证明书·····	(页码)
(7) 采购供应商廉洁自律承诺书·····	(页码)
(8) 主要业绩证明·····	(页码)
(9) 优惠条件及特殊承诺·····	(页码)
(10) 认为需要的其他商务技术文件或说明·····	(页码)

一、 供应商提供的技术评审打分资料索引表

(对照第三章技术标评分表逐一填写)

序号	评审内容	页码	备注

## 二、投标函

致：

根据贵方招标文件（填写招标编号：）的要求，正式授权（全权代表姓名、单位、职务）代表供应商（填写单位、地址）提交投标文件。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，兹声明同意如下：

1. 我方同意在供应商须知规定的开标日期起遵守本投标文件中的承诺且在投标有效期满之前均具有约束力。

2. 我方承诺已经具备本项目招标文件中要求的参加采购活动的供应商应当具备的条件。

3. 我方投标文件中填列的技术参数、配置、服务、数量等相关内容都是真实、准确的。保证在本次项目中所提供的资料全部真实和合法。同意向采购人或采购代理机构提供可能另外要求的与投标有关的任何数据或资料。

4. 我方理解贵方将不受所收到的最低报价的约束。

5. 本投标自开标之日（投标截止之日）起 90 天内有效。

6. 我方将严格遵守以下条款，即供应商有下列情形之一的，处以采购金额 5% 以上 10% 以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加本项目采购人（绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司）发起的采购活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- a) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- b) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- c) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- d) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- e) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- f) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

供应商有前款第 a) 至 e) 项情形之一的，中标、成交无效。

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

供应商（电子印章）：

日期：

### 三、法定代表人授权委托书（格式）

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（填写姓名）系\_\_\_\_\_（填写供应商单位全称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（填写单位全称）的（填写姓名）为我公司授权代表，（填写身份证号码：\_\_\_\_\_）。以本公司的名义参加组织的投标活动。授权代表在开标、评标、合同谈判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。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权。特此委托。

授权代表姓名：                    性别：                    年龄：

单位：                    部门：                    职务：

办公地址：                    联系电话：                    传真：

供应商（电子印章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：      年    月    日



#### 四、授权代表社保证明

出具（2025 年 3 月-2025 年 5 月）的社保机构盖公章的授权代表社保缴纳证明（如授权代表为离退休返聘人员的，投标响应文件技术部分内需提供退休证明及单位聘用证明；如由第三方代理社保事项的，则需提供委托代理协议复印件），格式自拟。

## 五、法定代表人及其授权代表身份证复印件（正反面）

## 六、法定代表人身份证明书（格式）

供 应 商：

地 址：

姓 名：

身份证号码：

职 务：

系\_\_\_\_\_（填写供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商名称（电子印章）：

年 月 日

## 七、采购供应商廉洁自律承诺书

（采购人）、（采购代理机构）：

我单位响应你单位项目招标要求参加投标。在这次投标过程中和中标后，我单位将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有偿证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；

二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；

三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；

四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；

五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供好处；

六、严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，你单位有权立即取消我单位投标、中标或在建项目的建设资格，有权拒绝我单位在一定时期内进入你单位进行项目建设或其他经营活动，并通报项目所在行业主管部门（如有）。由此引起的相应损失均由我单位承担。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

## 八、主要业绩证明

附表：相关项目业绩一览表

项目名称	项目类型	简要描述	合同金额 (万元)	合同日期	项目地址与 采购单位联系电话	所在页码

注：供应商可按上述的格式自行编制，须随表提交相应的合同复印件和用户单位验收证明并注明页码。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

## 九、优惠条件及特殊承诺

（由供应商根据采购需求自行编制）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

## 十、认为需要的其他商务技术文件或说明

（由供应商根据采购需求自行编制）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

报价文件部分

目录

(1) 开标一览表（报价表） ..... （页码）

一、开标一览表（报价表）

（采购人）、（采购代理机构）：

按你方招标文件要求，我方\_\_\_\_\_（供应商全称），谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下开标一览表（报价表）的价格完成项目名称【**招标编号：**（**采购编号**）】的实施。

开标一览表（报价表）

标项	标项名称	报价（元）	服务期限	备注
标项一	绍兴柯桥中国轻纺城管道燃气有限公司燃气大楼 2025 年度物业服务项目		1 年	
总报价（小写）				
总报价（大写）				

注：

- 1、供应商需按本表格式填写，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效。
- 2、有关本项目实施所涉及的一切费用均计入报价。采购人将以合同形式有偿取得货物或服务，不接受供应商给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务，不得出现“0 元”“免费赠送”等形式的无偿报价，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效；采购内容未包含在《开标一览表（报价表）》名称栏中，供应商不能作出合理解释的，视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效。
- 3、特别提示：采购代理机构将对项目名称和项目编号，中标供应商名称、地址和中标金额，主要中标标的名称、品牌（如果有）、规格型号、数量、单价等予以公示。

---

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

# 附件

## 附件 1：质疑函范本及制作说明

### 质疑函范本

#### 一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

#### 二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

#### 三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

#### 四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字（签章）：

公章：

日期：



**质疑函制作说明：**

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

## 附件 2：投诉书范本及制作说明

### 投诉书范本

#### 一、投诉相关主体基本情况

投诉人：

地 址：邮编：

法定代表人/主要负责人：

联系电话：

授权代表：联系电话：.....

地 址：邮编：

被投诉人 1：

地 址：邮编：

联系人：联系电话：

被投诉人 2

.....

相关供应商：

地 址：邮编：

联系人：联系电话：

#### 二、投诉项目基本情况

采购项目名称：

采购项目编号：包号：

采购人名称：

代理机构名称：

采购文件公示：是/否 公示期限：

采购结果公示：是/否 公示期限：

#### 三、质疑基本情况

投诉人于 年 月日，向 提出质疑，质疑事项为：

采购人/采购代理机构于 年月日，就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

#### 四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：

事实依据：

法律依据：

投诉事项 2

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求  
请求：

签字（签章）：

公章：

日期：

#### 投诉书制作说明：

1. 投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2. 投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。

4. 投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5. 投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

6. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

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

附件3：业务专用章使用说明函

（采购人）、（采购代理机构）：

我方（供应商全称）是中华人民共和国依法登记注册的合法企业，在参加你方组织的（项目名称）【招标编号：（采购编号）】投标活动中作如下说明：我方所使用的“XX 专用章”与法定名称章具有同等的法律效力，对使用“XX 专用章”的行为予以完全承认，并愿意承担相应责任。

特此说明。

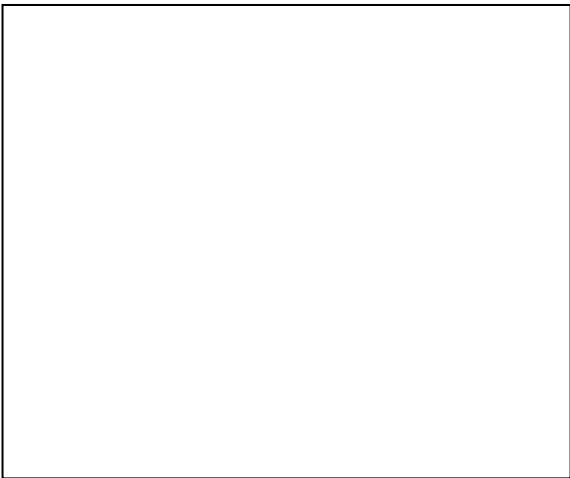
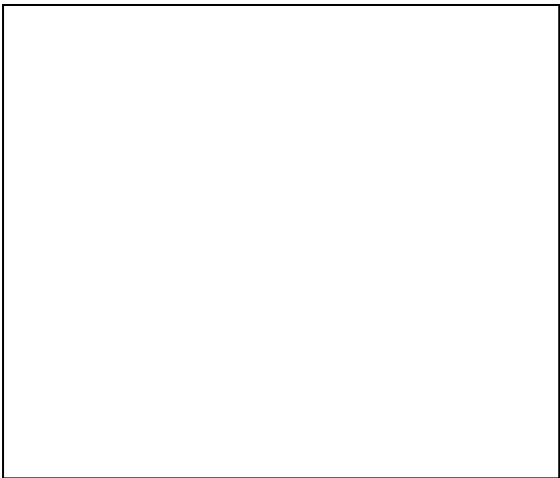
投标单位（法定名称章）：

日期：            年        月        日

附：

投标单位法定名称章（印模）

投标单位“XX 专用章”（印模）



## 附件4：联合协议

~~（以联合体形式投标的，提供联合协议；本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的，则不需要提供）~~

~~（联合体所有成员名称）自愿组成一个联合体，以一个供应商的身份参加（项目名称）【招标编号：（采购编号）】投标。~~

~~一、各方一致决定，（某联合体成员名称）为联合体牵头人，代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。~~

~~二、所有联合体成员各方签署授权书，授权书载明的授权代表根据招标文件规定及投标内容而对采购人、采购代理机构所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。~~

~~三、本次联合投标中，分工如下：~~

~~（联合体成员1）承担的工作和义务为：~~

~~（联合体成员2）承担的工作和义务为：~~

~~.....~~

~~四、如果中标，联合体各成员方共同与采购人签订合同，并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。~~

~~五、有关本次联合投标的其他事宜：~~

~~1、联合体各方不再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的采购活动。~~

~~2、联合体中有同类资质的各方按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。~~

~~3、本协议提交采购人、采购代理机构后，联合体各方不得以任何形式对上述内容进行修改或撤销。~~

~~联合体成员名称（电子印章或公章）：~~

~~联合体成员名称（电子印章或公章）：~~

~~.....~~

~~日期：——年——月——日~~

~~注：按本格式和要求提供。~~

## 附件 5：分包意向协议

（中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议；采购人不同意分包或者供应商中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。）

（供应商名称）若成为（项目名称）【招标编号：（采购编号）】的中标供应商，将依法采取分包方式履行合同。（供应商名称）与（所有分包供应商名称）达成分包意向协议。

### 一、分包标的及数量

（供应商名称）将XX 工作内容分包给（分包供应商 1 名称），（分包供应商 1 名称），具备承担 XX 工作内容 相应资质条件且不得再次分包；

.....

### 二、分包工作履行期限、地点、方式

### 三、质量

### 四、价款或者报酬

### 五、违约责任

### 六、争议解决的办法

\_\_\_\_\_  
供应商名称(电子印章)：—

\_\_\_\_\_  
分包供应商名称（电子印章或公章）：—

.....

\_\_\_\_\_  
日期：—年—月—日

注：按本格式和要求提供。