**备案编号：**

赣州市住宅小区物业服务招标文件

（示范文本）

**项目名称： （住宅小区）物业服务**

招标人： （业主大会 ） 招标代理机构：

业主委员会主任： 统一社会信用代码：

地址： （业委会办公地址）法定代表人：

## 邮政编码： 地址：

联系人： 邮政编码：

## 联系电话： 联系人：

## 联系电话：

年 月 日

**目 录**

使用说明 第x页

[第一部分 项目需求书](#_Toc344769823_WPSOffice_Level1) 第x页

[第二部分 投标人须知](#_Toc534685090_WPSOffice_Level1) 第x页

[第一节 投标须知](#_Toc721360117_WPSOffice_Level1) 第x页

第二节 投标文件组成和格式 第x页

第三节 评审用表（供招标人设置时参考） 第x页

[第三部分 物业服务合同](#_Toc1211014000_WPSOffice_Level1) 第x页

使用说明

一、本示范文本仅供本市行政区域内住宅小区业主大会通过公开招标选聘物业服务企业时招标投标参考使用。

二、仅为示范文本，实际使用可根据需要删除、修改、补充内容，但不得违反有关法律、法规和政策的规定。

三、招标人在发布招标公告10日前，应当根据《前期物业管理招标投标管理暂行办法》规定，按照《关于加强全市住宅小区物业管理招标投标监管工作的通知》（赣市住房字〔2024〕43号）要求，提交招标文件及相关资料，报物业项目所在地物业管理主管部门备案。

四、本示范文本由赣州市城市住房服务中心负责解释，对已编制的招标文件内容不予解释。

# 

# 第一部分 项目需求书

## 

一、概况

（一）项目概况

位于 （项目地点）的 （项目名称）相关情况如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 相关数据资料 | | | |
| 1 | 总占地面积 | ㎡ | | | |
| 2 | 总建筑面积 | ㎡ | | | |
| 3 | 计容积率  总建筑面积 | ㎡ | | | |
| 4 | 竣工时间 |  | 交付时间 |  | |
| 5 | 各种类型物业建筑面积及相关情况 | 住宅 | ㎡ | 商业 | ㎡ |
| 公厕 | ㎡ | 幼儿园 | ㎡ |
| 社区文化中心 | ㎡ | 社区健康服务中心 | ㎡ |
| 垃圾站 | ㎡ | 社区居委会 | ㎡ |
| 物业服务办公用房 | ㎡ | 业主委员会办公用房 | ㎡ |
| 物业管理设施设备用房 | ㎡ | 其他物业 | ㎡ |
| 带电梯楼宇 | 栋 | 不带电梯楼宇 | 栋 |
| 6 | 停车位数量 | 室内  停车位 | 个 | 室外（含露天）停车位 | 个 |
| 7 | 相关指标数据 | 建筑物  栋数 | 栋 | 建筑容积率 | % |
| 建筑  覆盖率 | % | 绿化率 | % |

（二）户型情况

本项目共有 套住宅，有 种户型设计：其中 户型有 套，单套建筑面积为 ㎡； 户型有 套，单套建筑面积为 ㎡；其他： 。

（三）建筑物功能简介

本项目共建有 栋建筑物，具体如下：

1.住宅：分别为 栋、 栋、 栋；

2.商业：分别为 栋、 栋、 栋；

3.其他： 。

（四）主要设备、设施介绍

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业服务区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况 | 车辆出入口 | | 个 | | 人行出入口 | | | 个 | |
| 道路 | | ㎡ | | 车行道 | | | ㎡ | |
| 绿化面积 | | ㎡ | | 园林建筑小品 | | | 座 | |
| 污水管长 | | 米 | | 污水检查井 | | | 座 | |
| 雨水管长 | | 米 | | 雨水检查井 | | | 座 | |
| 雨水进水井 | | 米 | | 化粪池 | | | 座 | |
| 路灯 | | 个 | | 地灯 | | | 个 | |
| 草坪灯 | | 个 | | 其他照明设施 | | | 个 | |
| 垃圾箱 | | 个 | | 垃圾房建筑面积 | | | ㎡ | |
| 体育设施 | | 处 | | | | | | |
| 儿童娱乐设施 | | 处 | | | | | | |
| 休闲设施 | | 处 | | | | | | |
| 房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备 | 电梯 | 数量 | 台 | | 功率 | | KW | | |
| 品牌型号 |  | | 启用时间 | | 年 月 | | |
| 配电房变压器 | 数量 | 台 | | 容量 | | KVA | | |
| 品牌型号 |  | | 启用时间 | | 年 月 | | |
| 发电  机组 | 功率 | KW | | 品牌型号 | |  | | |
| 启用时间 | 年 月 | | | | | | |
| 生活  蓄水池 | 个 | 消防水池 | 个 | | 消防  水箱 | | | 个 |
| 生活  水泵 | 个 | 功率 | KW | | 启用  时间 | | | 年 月 |
| 消防  水泵 | 个 | 功率 | KW | | 启用  时间 | | | 年 月 |
| 排污  水泵 | 个 | 功率 | KW | | 启用  时间 | | | 年 月 |
| 消防系统情况 | |  | | | | | | |
| 智能化系统情况 | |  | | | | | | |
| 其他设施设备  情况 | |  | | | | | | |
| 业主委员会办公用房 | | 坐落位置： | | | | | | |
| 物业服务办公  用房 | | 坐落位置： | | | | | | |
| 物业管理设施  设备用房 | | 坐落位置： | | | | | | |
| 其他 |  | | | | | | | | |

说明：本表未提供的数据，投标人踏勘现场时进行了解。

（五）物业专项维修资金账户余额情况

截至 年 月 日，本项目物业专项维修资金账户余额为：人民币 元（大写： ）。

二、服务要求

（一）物业服务范围

以下文本中，甲方指选聘本项目物业服务企业的招标人，即 ，乙方指向本项目提供物业服务的物业服务企业。

1.房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理。

2.本物业服务区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、室外上下水管道、化粪池等）的维修、养护和管理。

3.本物业服务区域公共场所、公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集和清运等。

4.维护本物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主或物业使用人的人身、财产安全。

5.物业及物业管理档案、资料的管理。

6.对本物业服务区域交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

7.组织本物业服务区域文化娱乐活动、体育活动。

8.积极支持、协助本物业服务区域进行业主委员会（换届）选举，协助甲方组织召开业主大会及其他活动。

9.招标人在招标文件中要求或法规和政策规定由乙方提供的其他物业服务项目： 。

（二）物业服务标准及要求

合同期限内，物业服务的分项标准要求如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 物业服务内容 | 服务标准 |
| 1 | 房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理 | 详见本招标文件第三部分  《物业服务合同》内容 |
| 2 | 本物业服务区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备的维修、养护和管理 |
| 3 | 环境卫生管理 |
| 4 | 绿化管理 |
| 5 | 公共秩序维护 |
| 6 | 物业档案资料管理 |
| 7 | 其他 |

三、商务要求

（一）物业服务费用

1.标准

多层住宅： 元/平方米·月

高层住宅： 元/平方米·月

别墅： 元/平方米·月

商业： 元/平方米·月

其他： 元/平方米·月

停车服务费： 元/车·月

2.本项目采取下列第 种计费方式。（招标人从以下方式中选择一种）

（1）包干制。由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用， 盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

（2）酬金制。在预收的物业服务费用中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

采取下列第 种方式提取物业服务企业酬金（注：招标人从以下方式中选择一种作为确定酬金的方式）

□按比例确定：本项目业主或者物业使用人应缴纳的物业服务费用的 %。

□按固定金额确定：人民币 万元/月，合计 万元/年。

**投标人对酬金的报价不得高于此价格。**

（二）服务期限

本项目服务期限为 年，具体签订方式、合同起止日期由甲、乙双方约定。

（三）付款方式

具体按物业服务合同相关约定执行。

（四）物业管理有关说明

1.乙方应与甲方建立定期和不定期的沟通协商会议机制，及时处理物业管理热点、难点及其他有关问题，共同创造一个和谐、稳定、优美、舒适、有幸福感的生活居住环境。

2.专项服务聘请

乙方可聘请具有一定资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业服务区域全部或主体物业服务一并委托或转包给其他单位或个人。

3.酬金制有关物业管理事项的说明

乙方的物业服务费测算，应包含上述“项目概况”中的“主要设备、设施介绍”所列明的设备设施的维护费、材料费、配件费及法律法规规定的其他费用。

本物业服务区域业主共有收入采用共有资金管理模式（即开设业主共有资金基本账户或共管账户进行管理），业主共有收入包括但不限于共有物业收益、物业服务费、其他合法收入： 。

4.其他事项： 。

四、其他重要内容

（一）物业服务费用支出

## 1.包干制。

## 物业服务费用主要用于以下支出：

（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）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；

（3）物业服务区域清洁卫生费用；

（4）物业服务区域绿化养护费用；

（5）物业服务区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）乙方固定资产折旧；

（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）乙方的利润；

（11）其他：        。

**包干制物业公共服务费不含以下费用：**

（1）物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用；

（2）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护、更新费用；

（3）其他：         。

乙方收取物业服务费用，并按照本合同约定的服务内容和标准提供物业服务，盈余和亏损由乙方享有和承担。乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

**2.酬金制。**

**物业服务费用支出包括以下部分：**

（1）人工费用；

（2）行政管理费用；

（3）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共用部位水、电费）；

（4）环境清洁卫生费用；

（5）绿化养护费用；

（6）公共秩序维护费用；

（7）管理设备分摊及固定资产折旧费；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）必要的社区文化、体育活动费用；

（10）业主大会和业主委员会活动经费、业主委员会委员津贴、业主委员会执行秘书和聘请的财务人员的报酬；

（11）物业管理专项审计费用；

（12）税费；

（13）按约定应支付给物业服务企业的酬金；

（14）其他（经业主大会同意的其他费用等）。

属于物业专项维修资金使用范围的物业共用部位、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造，其费用可从物业专项维修资金中列支，不计入物业服务费用支出。

（二）合同订立方式

中标结果公示期满后30日内，业主委员会应当以业主大会名义向中标人发出中标通知书，并按照招标文件和中标人的投标文件与中标人签订书面物业服务合同，且双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第二部 分投标人须知

## 第一节 投标须知

**特别提示：**本项目招标投标信息发布等活动在赣州市城市住房服务中心官网进行（网址：www.gzzffw.cn），投标人应关注相关动态，否则可能导致不利后果，责任由投标人自负。

### 一、投标须知前附表

| 序号 | 内容 | 规定 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 投标人资格要求 | 详见本节总则中投标人资格要求相关内容 |
| 2 | 联合体投标 | 不接受 |
| 3 | 踏勘现场 | 组织（ ） 不组织（ ） |
| 若组织须填写以下内容：  联系人： 联系电话：  集合时间： 地点： |
| 4 | 招标文件质疑 | 质疑截止时间：投标截止时间10日前提出。 |
| 5 | 投标货币 | 人民币 |
| 6 | 投标有效期 | 日历天（从投标截止之日算起） |
| 7  7 | 投标担保（若招标人设有）  投标担保（若招标人设有） | 金额：人民币 元（大写： ） |
| 担保形式：  保证金（现金/支票）：从投标人基本账户汇出；  应在 年 月 日前到账。  收款人全称：  开户银行：  帐 号：  （注：投标人基本账户被冻结的，可以选择使用一般账户，但应当说明基本账户被冻结的原因。该说明须与投标担保一起提供，并加盖公章，格式自拟。） |
| 8 | 投标人的替代  方案 | □允许 □不允许 |
| 9 | 投标文件的内容 | 详见本招标文件第二部分中第二节“投标文件的组成和格式”有关内容。 |
| 10 | 投标文件的提交 | （1）投标文件提交截止时间：详见招标公告；  （2）投标文件提交方式：详见招标公告。 |
| 11 | 评标委员会 | 由业主委员会依法组建。  （注：评标委员会由招标人代表和物业管理专家组成，人数为5人以上单数。） |
| 12 | 评标方法 | 择优评审法。  评标委员会应当最终按照合格投标人数的50%（采取四舍五入取整）择优推荐进入定标环节，但原则上不多于8名、少于3名。 |
| 13 | 定标方法 | □方法一：票决定标法  □方法二：授权评标委员会经评审择优确定中  标人  （注：两种定标方法由业主大会选择其一。业主大会授权评标委员会确定中标人的，应当在招标文件中载明评标委员会定标的方法和具体程序。） |
| 14 | 签订合同 | 中标人应与业主委员会签订书面物业服务合同，且双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。合同实质性内容主要包含服务范围、服务期限、服务质量、服务价款等。 |
| 15 | 相关费用的承担 | （1）投标人须自行承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用；  （2）投标人须自行承担踏勘现场所发生的自身费用；  （3）本次招标的交易服务费、专家评审费、 等相关费用由 承担。 |
| 16 | 招标会议时间及地点 | 开标会、评标会、定标会议时间及地点：（由招标人填写） |
| 17 | 其他 |  |

### 二、总则

（一）招标说明

本项目通过公开招标择优选定一家物业服务企业。

（二）定义

招标文件中下列术语应解释为：

1.“物业服务招标投标”系指招标投标双方运用价值规律和市场竞争机制，通过规范有序的招标投标行为确定物业管理项目物业服务企业的活动。

2.“招标人”或“招标方”系指业主大会，业主委员会作为业主大会的常设机构具体实施招标活动。

3.“投标人”或“投标方”系指参加投标竞争的依法成立的物业服务企业，并愿意按照招标文件要求向招标人提供物业服务的法人。

4.“物业”系指招标项目所包括的各类房屋、相配套的公用设施、设备及公共场地。

5.“物业管理”系指对招标项目所包括的各类建筑物、构筑物及其配套的设施、设备和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他日常管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

6.“评标委员会”是依据《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的有关规定组建的专门负责本次招标评标工作的临时性机构。

7.“日期”指公历日。

8.“合同”指由本次招标所产生的合同或合约文件。

9.招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

10.其他 。

（三）投标人资格要求

1.中国境内登记注册的独立法人机构（须提供营业执照原件扫描件）。

2.投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）全国在管的物业管理项目中有单个项目规模超过 万平方米（须提供物业服务合同关键页扫描件）（注：招标人设置单个项目规模不得超过本次招标物业项目规模的50%）。

3.投标人财务状况良好，不存在侵占或非法挪用业主的物业服务费、物业专项维修资金、公共收益等款项的行为（须提供承诺书，格式自拟）。

4.存在下列情形之一的投标人视为不具备投标资格：

□投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）被物业管理主管部门处罚或被查处有围标、串标、弄虚作假等行为的（须提供承诺书，格式自拟）；

□被列入失信被执行人、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（须提供查询结果截图，截图应当包括查询日期及时间）（注：“失信被执行人、重大税收违法失信主体”通过“信用中国－信用服务”查询；“政府采购严重违法失信行为记录名单”通过“中国政府采购网”查询）；

□投标人在最近一次江西省物业服务企业信用信息评价中得分60分以下，被评为“一星级”；

□参与本项目的不同投标人的单位负责人为同一人或存在控股、从属关系的（须提供承诺书，格式自拟）；

□挂靠投标。如经查实中标人将被取消中标资格，招标人保留追诉有关权利（须提供承诺书，格式自拟）；

其他： 。

5.本项目不接受联合体投标。

6.其他： 。

**注：招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇，包括但不限于以下内容：**

1.设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；

2.以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件；

3.对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准；

4.限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商；

5.非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式；

6.以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。

（四）联合体投标

本项目**不允许**投标人组成联合体投标。

（五）踏勘现场

1.招标人如果确定组织现场踏勘，将按照前附表规定的时间和地点，组织投标人踏勘现场及周围环境。投标人应承担踏勘现场所发生的自身费用。

2.招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标人利用的资料，招标人对投标人做出的任何推论、理解和结论不负责任。

3.经招标人允许，投标人可为踏勘目的进入招标项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标人应承担踏勘现场的责任和风险。

### 三、招标文件

（一）招标文件的组成

1.招标文件包括但不限于下列内容：

|  |
| --- |
| 招标文件 |
| **第一部分 项目需求书** |
| 一、概况 |
| 二、服务要求 |
| 三、商务要求 |
| 四、其他重要内容 |
| **第二部分 投标人须知** |
| 第一节 投标须知 |
| 一、投标须知前附表 |
| 二、总则 |
| 三、招标文件 |
| 四、投标文件 |
| 五、递交投标文件 |
| 六、开标 |
| 七、评标委员会 |
| 八、评标程序 |
| 九、评标方法 |
| 十、评标报告和评标结果公示 |
| 十一、定标方法 |
| 十二、中标结果公示、中标通知书以及重新定标的情形 |
| 十三、投标文件的否决性条款 |
| 十四、应予废标的情形及后续处理 |
| 十五、合同的订立及其他 |
| 十六、异议以及投诉处理 |
| 十七、保密及其他规定 |
| 第二节 投标文件的组成和格式 |
| 一、投标文件的组成 |
| 二、投标文件的格式 |
| 第三节 评审用表（供招标人设置时参考） |
| 第三部分 物业服务合同 |

2.招标文件除以上内容外，招标人在招标期间发出的其他澄清、补遗函件，均对投标人起约束作用。

3.投标人取得招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，同时应认真审阅招标文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险应由投标人自行承担，并且根据有关条款规定，其投标有可能被否决。

4.任何人或任何组织向投标人提交的任何书面或口头资料，未经招标人在招标投标平台发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招标文件的组成部分。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

5.招标文件备案后，业主委员会应当及时在赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）发布招标公告。自招标文件发布之日起至投标人提交投标文件截止之日止，时间不得少于20日。

（二）招标文件的澄清或补遗

业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或补遗，但澄清或补遗不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。

业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者补遗的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少5日前在赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）上发布。该澄清或者补遗的内容为招标文件的组成部分。

（三）招标文件的质疑与具体方式

1.提出时间：投标人或者其他利害关系人对招标文件的质疑，应当在投标截止时间10日前提出。业主委员会应当在投标截止时间5日前作出答疑、补遗。

2.具体方式：（由招标人填写）。

### 四、投标文件

（一）投标文件的语言及度量单位

1.投标人与招标人之间有关投标的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可以为其他语言，但须附中文译文。解释投标文件应以中文为准。

2.除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

（二）投标文件的组成和格式

招标文件的组成详见本招标文件第二部分第二节中“投标文件的组成和格式”有关内容。

投标人提交的投标文件应按本招标文件第二部分规定的投标文件格式的顺序编排。本招标文件提供的投标文件格式可以按同样格式扩展。本招标文件未提供的投标文件格式由投标人自拟。

（三）投标货币

本项目投标报价采用的币种，见“投标须知前附表”。

（四）投标有效期

1.投标有效期为 日历天（从投标截止之日算起），在此期限内，所有投标文件均保持有效。

2.在特殊的情况下，招标人在原定的投标有效期满之前，可以根据需要以书面形式向投标人提出延长投标有效期的要求，对此要求投标人须以书面形式予以答复，投标人可以拒绝招标人此项要求，而不被没收投标保证金。同意延长投标有效期的投标人不能要求也不允许修改其投标文件，但需要相应的延长投标担保的有效期，在延长的投标有效期内本须知关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用。

（五）投标担保（若招标人设有）

1.投标担保的形式

投标人应按“投标须知前附表”的规定提交投标担保，并作为其投标的一部分，如没有按规定提交投标担保，其投标将被否决。

2.投标担保是为了保护招标人免因投标人的行为而蒙受损失。招标人因投标人的行为受到损害时可根据本须知的有关规定没收投标人的保证金。

3.如发生下列任一情形，将没收投标保证金：

（1）投标人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；

（2）投标人在投标有效期内收到招标人发出的中标通知后，不能或拒绝按招标文件的规定签署物业服务合同；

（3）投标人提供虚假投标文件、虚假补充文件或其他影响招标投标活动的弄虚作假行为；

（4）投标人有围标串标行为或采用不正当的手段骗取中标；

（5）招标人规定的其他情形： ；

（6）法律法规规定的其他情形。

4.未中标的投标人的投标保证金将在招标人规定的投标有效期或经投标人同意的延长的投标有效期期满后5日内予以退还。

5.出现下列情形之一时，招标人应在5日内退还投标人的投标保证金：

（1）中标人与招标人订立了书面的物业服务合同；

（2）招标过程中招标活动因正当理由被招标人宣布终止；

（3）招标失败需重新组织招标；

（4）投标有效期满而投标人不同意作出延长。

（六）投标文件的书写及编制要求

1.投标人应认真阅读招标文件的全部内容（包括招标文件的澄清、答疑和补遗），并严格履行招标文件的各项规定、要求。如果投标人不能履行招标文件的规定和要求，或者随投标文件提供的证明材料不能对招标文件的要求作出实质性响应，可能导致其投标被否决。

2.投标人应按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件中所引用的顺序和编号应与招标文件一致，但可以增加说明或描述性文字。投标文件对招标文件未提出异议的条款，均视为接受和同意。

3.投标文件中的相关文书须加盖投标单位公章并经单位法定代表人或经正式授权的委托代理人签字。

### 五、递交投标文件

（一）投标文件的提交

1.投标文件截止时间和提交地点。投标人应根据“投标须知前附表”的规定，在投标截止时间前提交投标文件。

2.投标截止后如投标人少于3名，按照本须知中“应予废标的情形”的有关规定执行。

（二）投标文件的修改和撤销

1.投标截止以后，投标人不得修改投标文件。

2.投标有效期内，投标人不得撤回其投标。

3.招标人不退还投标文件。

### 六、开标

（一）开标方式

1.开标地点、时间。（注：开标时间由招标人自行确定，应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间后。）

2.开标时业主委员会应当核实投标人名称、投标价格、投标保证金缴纳情况以及招标文件规定的其他内容 。

3.投标人不足3个的，或者开标通过核实的投标人少于3个的，应当依法重新招标。

（二）开标异议和开标结果公开

1.开标由业主委员会组织开展，并应当邀请所有投标人参加。

2.开标过程中，投标人有异议的应当在开标期间提出，业主委员会应在开标结束前作出答复。

3.开标结束后，业主委员会应公开开标结果。投标人自愿放弃参加开标，或在开标结束前主动退出开标的，均视为认可开标程序和结果。开标结束后，投标人不得再对开标程序和结果提出异议。

### 七、评标委员会

（一）评标委员会的组建

1.业主委员会依据《前期物业管理招标投标管理暂行办法》组建评标委员会。评标委员会由招标人代表和物业管理专家组成，物业管理专家由项目所在地物业管理主管部门通过赣州市房地产信息平台从赣州市城市住房服务中心建立的物业管理专家库中随机抽取，抽取评标专家的开始时间不得早于评标开始前24小时。评标委员会成员的名单在评标开始前应当保密。

与投标人有利害关系的专家不得进入相关项目的评标委员会，已经进入的应当更换。在同一评标项目中，来自同一单位的评标专家不得超过1人。

2.招标人在招标文件中规定的其他要求 。

（二）向评标委员会提供的资料

1.公开发布的招标文件，包括招标文件的澄清或补遗文件及图纸等。

2.项目概况和重点的书面介绍。包括项目规模、项目特点、技术要求、招标文件与示范文本有较大变动的条款等。

3.记录开标过程的开标记录表。

4.其他评标必需的资料。

5.招标人向评标委员会提供以上评标所需的重要信息和数据时，不得带有明示或暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。

（三）评标委员会的职责

1.评标委员会须推举一名评标组长，主持评标工作。

2.遵守招标投标相关法律、法规、规章及规范性文件等规定，遵循公平、公正、客观、独立评审的原则，按照招标文件确定的评标标准、方法和程序进行评标评审工作，招标文件中没有规定的方法和标准不得作为评标的依据。

3.被抽取后应当严格遵守保密义务，不得对外披露拟参与评标的相关信息，不得私下接触投标人，不得收受投标人或者其他利害关系人任何形式的利益。

4.具有法律、法规、规章及规范性文件等规定的回避情形的，主动回避。

5.按时参加评标评审活动，严格遵守工作纪律，服从评标评审现场管理，及时报告评标过程中发现的违法违规行为，并配合物业管理主管部门及有关部门的调查取证、监督检查和考评。

6.对评标过程保密，不得泄露评标过程有关文件、情况和获悉的商业秘密和技术秘密及其他相关法律法规规定不得公开的信息。

7.若投标人提交的投标文件超出招标文件要求的内容，评标委员会对超出招标文件要求的内容不予评审，只评审招标文件要求的内容。

8.评标会议结束时，向招标人提交评标报告。

9.在评标报告上签字，对本人的评审意见承担法律责任，对评标结论有异议的，应当以书面形式阐述其不同意见和理由，否则视为同意该评标结论。

10.法律、法规、规章及规范性文件规定的其他义务。

### 八、评标程序

（一）投标文件的评审

1.推荐评标组长

评标委员会成员推荐一名评标组长；由评标组长组织评标。

2.按照招标文件规定的评标方法进行评标。

3.应当判定为无效标或废标的情形

详见本须知中“投标文件的否决性条款”及“应予废标的情形”有关规定。

4.对无效标的处理

（1）评标委员会在作出无效标的决定之前，应严格遵循以下程序：

①评标委员会认为需要作必要的澄清或者说明的投标文件，评标委员会应要求当事投标人在规定时间内作相应的澄清答辩。

②当事投标人应当在评标委员会规定时间内，向评标委员会作出澄清答辩。未按时作出澄清答辩的，评标委员会可对相应投标文件按最不利情形认定。

③评标委员会应在充分讨论的基础上，通过记名的集体表决方式作出决定。

④如果评标委员会通过表决做出否决投标的决定，应在评标报告中详细记录做出否决的理由、依据和评标委员会表决的过程和结论。

（2）经评标委员会评审，合格投标人不足3个，使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会应当予以废标。

5.对废标的处理

（1）废标后，招标人应当通过招标投标平台宣布本次招标失败，重新招标。重新招标后再次废标的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

（2）评标委员会应当谨慎废标，除法律、法规、规章、规范性文件规定以及招标文件中列举的无效标或者废标情形外，评标委员会不得对投标文件作无效标或者废标处理。无效标或者废标应当由评标委员会集体表决后作出。

6.提交评标报告

评标委员会应当于评标会议结束时向招标人提交书面评标报告。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果持有异议的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

（二）澄清有关问题和对澄清答辩人的要求

1.为了有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以用书面形式（应由评标委员会签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或补正。投标人的澄清、说明或补正应采用书面形式（由其授权的委托代理人签字），并不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性的内容。

评标委员会在作出无效标的决定之前，对于评标委员会认为需要作必要的澄清或者说明的投标文件，应要求当事投标人在规定时间内作相应的澄清答辩。

澄清答辩的，评标委员会应当将澄清答辩记录送投标人委派的澄清答辩人签字确认，如果澄清答辩人拒绝在澄清答辩记录上签字的，视为同意澄清答辩记录。

2.投标人委派的澄清答辩人应符合以下条件：

澄清答辩人须是投标人拟派驻往本招标项目的项目负责人、其法定代表人或委托代理人。澄清答辩人须经招标工作人员核验其身份且务必携带有效的身份证明材料，投标人拟委派澄清答辩人非规定的人员不得进入答辩室。

3.评标委员会要求投标人进行澄清答辩，但投标人在规定时间内未派出澄清答辩人的，评标委员会若根据招标文件规定作出不利于投标人的判定，投标人不得对此提出任何异议。

（三）错误的修正

1.评标委员会将对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行校核，核对是否有计算上、累计上或表达上的错误，修正错误的原则如下：

（1）如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；

（2）当总价金额与按单价计算的总金额不一致时，以单价计算的总金额为准，除非评标委员会认为单价有明显的小数点错误，此时应以总价金额为准，并修改单价。

2.上述错误将由评标委员会径直按以上原则进行修正，不再要求投标人对此进行澄清答辩。按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，投标人同意后，调整后的投标报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝。

### 九、评标方法

**本项目采用：择优评审法**

**评标委员会应当**按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，并对服务方案、投标报价、物业服务评价等进行优劣比较，按照合格投标人数的50%（采取四舍五入取整）择优推荐进入定标环节，最终进入定标环节的合格投标人不多于 8 名、不少于 3 名。

### 十、评标报告和评标结果公示

（一）评标报告

评标委员会应当于评标会议结束时向招标人提交书面评标报告。评标报告如实记载以下内容：

1.基本情况和数据表；

2.评标委员会成员名单；

3.符合要求的投标一览表；

4.否决投标的情况说明；

5.评审用表；

6.推荐的合格投标人名单与签订合同前要处理的事宜；

7.澄清、说明、补正事项纪要。

（二）评标结果公示

业主委员会应当自收到评标报告之日起1个工作日内将评标报告在赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）公示，时间不少于3个工作日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标报告公示期间提出。业主委员会应当自收到异议之日起3个工作日内作出答复，评标专家应当予以配合。

### 十一、定标方法

**本项目采用：□票决定标法 □授权评标委员会经评审择优确定中标人**

### **（一）票决定标法**

票决定标法是指通过召开业主大会会议对进入定标环节的合格投标人投票表决确定中标人。

采用票决定标法按照以下程序执行：

1.业主委员会应当于业主大会会议召开15日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示；

2.定标会议应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与，对所有进入定标环节的合格投标人进行投票表决；经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，得票顺序排名第一的合格投标人为中标人。若首轮业主大会表决中所有进入定标环节的合格投标人的得票均未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则依照首轮表决的得票顺序选前两名合格投标人进入第二轮投票表决。第二轮表决得票顺序排名第一且达到业主大会会议作出决定的比例要求的确定为中标人。若第二轮表决中两个合格投标人的得票仍未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则本次招标失败；

3.业主委员会应当自业主大会会议作出定标决定之日起3个工作日内，将业主大会决定在物业服务区域显著位置公开张贴公示，时间不少于10日；

4.“得票顺序”按照所得投票业主专有部分面积数占参会业主专有部分面积总数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得面积数较多者排名靠前，所得面积数相等的，由业主委员会抽签确定排名顺序。

**（二）授权评标委员会经评审择优确定中标人**

（由招标人填写）

十二、中标结果公示，中标通知书以及重新定标的情形

（一）中标结果公示及异议处理

1.**业主委员会应当在确定中标结果之日起3日内，**将中标结果在赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）公示，时间不少于10日。

2.投标人或其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在公示期满7日前向招标人提出，业主委员会应在公示期满前予以答复。

（二）发出中标通知书

1.公示期满无异议或者异议不成立的，中标结果公示期满后30日内，业主委员会应当以业主大会名义向中标人发出中标通知书。

2.中标通知书是合同的重要组成部分。

（三）重新定标的情形和方式

定标后有下列情形之一的，招标人可以采用原招标文件规定的定标方法从进入定标环节的合格投标人中重新确定中标人：

1.中标人放弃中标资格的；

2.中标人因自身原因未在规定时间内与招标人签订物业服务合同的；

3.被查实存在影响中标结果的违法行为的。

采用票决定标法的，将得票顺序排名第二且票数达到业主大会会议作出决定的比例要求的合格投标人作为中标人。如没有符合条件的合格投标人，业主委员会按本须知中票决定标法规定的程序重新召开业主大会票决确定中标人。

**采用授权评标委员会经评审择优确定中标人的，（由招标人填写）。**

## 十三、投标文件的否决性条款

**提示投标人和评标委员会：**

1.本条为招标文件（含招标文件澄清补遗文件）中涉及的所有否决性条款的汇总；

2.否决性条款包括：投标文件不予受理的情形、被判定为无效标的情形；

3.投标文件中没有本条所述情形之一的，不得作否决处理；

4.招标文件其他章节中有关否决性条款的阐述与本条不一致的，以本条内容为准。

（一）投标文件不予受理的情形（由招标人或招标人委托招标代理机构负责判定）

1.在投标截止时间以后提交的，或未按照招标文件的规定提交的；

2.投标文件的投标报价高于招标文件规定的投标报价上限的；

3.投标函未按招标文件规定填写、漏写或内容填写错误的；

4.未按招标文件规定提交投标担保的。

（二）应当判定为无效标的情形（由评标委员会负责判定）

1.投标人的资格条件不符合法律法规和招标文件要求的；

2.相互间有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人提交投标文件的，在资格审查阶段，当部分相关单位自愿退出后仍有两家或两家以上要求继续进入后续招投标环节的；

3.评标委员会根据招标文件的规定对投标文件的投标价格进行调整，投标人不接受调整方式的，或不接受调整后的价格的，或调整后价格超出招标文件要求的；

4.投标人的投标报价是可变动价格的，或包含了价格调整要求的，或投标报价中提供两个（含两个）以上的报价却未明确有效报价的（招标文件规定允许提交备选投标方案的除外）；

5.投标人的投标文件不能满足招标文件的实质性要求，或未能在实质上响应招标文件的；（注：实质性要求和条件应当以醒目的方式表明。）

6.评标委员会要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，投标人拒不按照要求进行澄清、说明，或者其澄清、说明超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容的；

7.评标委员会发现投标人以行贿手段谋取中标，或出现下列隐瞒真实情况、提供虚假资料、串通投标嫌疑情形之一的：

（1）通过受让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的；

（2）由其他单位或者其他单位负责人在投标人编制的投标文件上加盖印章或者签字的；

（3）项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的；

（4）投标保证金不是从投标人账户转出的；

（5）不同投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿的；

（6）不同投标人的法定代表人、主要经营负责人、项目投标委托代理人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险的；

（7）不同投标人的实际控制人为同一人或者不同投标人之间存在直接控股、管理关系的；

（8）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的；

（9）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装的；

（10）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致或错漏之处一致的；

（11）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的；

（12）不同投标人的投标报价呈规律性差异的；

（13）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出的；

（14）不同投标人的投标文件由同一台电脑编制的；

（15）不同投标人聘请同一人或同一单位为其投标提供技术或者经济咨询服务的，但招标项目本身要求采用专有技术的除外；

（16）法律、法规、规章等规定的其他情形。

（三）招标人补充的投标文件不予受理的情形

（注：请招标人根据本次招标项目的实际情况填写。）

（四）招标人补充的无效标情形

（注：请招标人根据本次招标项目的实际情况填写。）

十四、应予废标的情形及后续处理

## （一）出现下列情形之一的，应当予以废标：

1.投标截止时，投标人不足三个的；

2.经开标核实，符合投标报价未超过最高限价、按时足额提供投标担保、投标文件按要求签字盖章以及招标文件规定的应当核实的其他内容等条件的投标人不足三个的；

3.经评标委员会评审，合格投标人不足三个的；

4.发现影响招标投标公正的违法、违规行为的。

（二）本项目公开招标过程中若出现应予废标的情形的，招标人应当依法重新组织招标。重新招标后再次废标的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。招标人不负担投标人因废标而造成的损失。

### 十五、合同的订立及其他

（一）合同订立标准

本项目的物业服务合同将与按本招标文件所确定的中标人签订。

（二）物业服务合同的签订

1.公示期满无异议或者异议不成立的，中标结果公示期满后30日内，业主委员会应当以业主大会名义向中标人发出中标通知书，并按照招标文件和中标人的投标文件与中标人签订书面物业服务合同，且双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。合同实质性内容主要包含服务范围、服务期限、服务质量、服务价款等。

2.中标人如不按本投标文件与招标人签订书面物业服务合同，则招标人将重新确定中标人，并没收其投标保证金，给招标人造成的损失超过投标担保数额的，还应对超过部分予以赔偿，同时承担相应法律责任。

3.中标人应按照合同约定履行义务，完成中标项目，中标人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。中标人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

（三）相关费用承担

1.投标人须自行承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。

2.投标人须自行承担踏勘现场所发生的自身费用。

3.本次招标的交易服务费、专家评审费、 等相关费用由 承担。

十六、异议以及投诉处理

（一）招标投标过程中，投标人或者其他利害关系人有质疑或异议的，应当在规定的时限内实名提出，业主委员会应当在规定的时限内予以答复。

（二）投标人或者其他利害关系人未及时收到答复或对答复不满意的，或认为招标投标活动不符合法律、法规、规章和规范性文件规定的，应当自应收到答复截止之日或收到答复之日起10日内实名向物业所在地物业管理主管部门书面提出投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

（三）在投诉调查处理过程中，有下列情形之一的，物业管理主管部门可以责令业主委员会暂停招标投标活动：  
　　1.已有证据证实投诉问题属实，若不暂停将给投诉人造成较大损害或者造成不良社会影响的；  
　　2.投诉事项情况复杂，涉及多个投标人或者部门，需要其他行政监督部门协助调查的；  
　　3.投诉事项涉及专业性或者技术性问题，需要原评标委员会复核或者重新组织专家评审的；  
　　4.物业管理主管部门认为需要暂停招标投标的其他情形。

### 十七、保密及其他规定

（一）在投标文件的评审、确定合格投标人、定标以及订立合同的过程中，投标人不得有向招标人和评标委员会、定标委员会施加影响的任何行为。

（二）中标人确定后，招标人不对未中标人就评标过程以及未能中标原因作出任何解释。未中标人不得向评标委员会、定标委员会成员或其他有关人员索问除公开信息以外的情况和材料。

（三）招标人有权根据需要对投标方案公开展示。

（四）本招标文件的最终解释权属于招标人。

第二节 投标文件组成和格式

一、投标文件的组成

投标文件应含但不限于以下内容：

|  |
| --- |
| 投标文件 |
| **第一册 致招标人** |
| 一、投标函 |
| 二、投标担保 |
| 三、投标违法行为风险知悉确认书 |
| **第二册 资格后审文件** |
| **第三册 资信标文件** |
| 一、投标人情况介绍 |
| 二、投标人相关项目业绩表 |
| 三、拟派驻本项目的负责人员履历表 |
| 四、拟派驻本项目的管理团队主要成员（除项目负责人）情况 |
| 五、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料 |
| **第四册 技术标文件** |
| 一、物业管理方案及相关服务计划 |
| 二、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料 |
| **第五册 商务标文件** |
| 一、投标报价一览表 |
| 二、物业管理费支出构成明细测算表 |

## 二、投标文件的格式

**标书封面**

赣州市 （住宅小区）

物业服务投标文件

（第一册 致招标人）

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**目 录**

[一、投标函](#_Toc24418) 第x页

[二、投标担保 第x页](#_Toc20695)

[投标保证金转账凭证（若招标人设有）](#_Toc10307) 第x页

[三、投标违法行为风险知悉确认书](#_Toc18) 第x页

一、投标函

致 （下称贵方或招标人）：

根据贵方的《（项目名称）物业服务招标文件》，我方经考察现场和研究该项目招标文件及其他有关文件后，接受贵方招标文件所提出的任务要求并作如下承诺：

一、我方已充分了解全部招标文件，包括澄清、补充文件（如有）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。我方决定参加此次投标活动，愿以投标报价一览表中的报价并按招标文件要求为上述项目提供物业管理及相关服务。

二、我方将按照该项目招标文件要求，承担相应的责任和义务，并严格遵守国家、省、市有关物业管理、招标投标的相关法律、法规、规章、规范性文件以及行业有关规定。

三、我方将在充分理解全部招标文件的基础上，按照招标文件的有关规定编制投标文件。

四、我方提供给贵方的投标文件资料全部真实有效，无任何虚假，未侵犯他人知识产权。若评标过程中查出有虚假，同意被否决投标并被没收投标担保；若中标之后查出有虚假，同意被废除中标资格并被没收投标担保；若侵犯他人知识产权，自愿承担因此产生的全部法律责任。

五、我方认同招标文件规定的评标规则，尊重评标委员会的评标结果，并且不会实施妨碍项目进展的行为。

六、我方如果中标，将严格按照物业管理相关法律法规的规定及招标文件的要求，在中标通知书规定的时间内与贵方签订物业服务合同，按合同约定履行责任和义务，并保证中标之后不得以任何方式将物业管理的整体项目转让与第三方。

七、我方同意所递交的投标文件在“投标须知”规定的投标有效期内有效。我方完全接受并同意招标文件中关于投标担保的处置方式。

八、未经招标人同意，我方派驻本项目的负责人在本项目服务期内不做更换。

九、我方自愿承担编制与递交投标文件、踏勘现场所涉及的一切费用，以及招标人约定的其他费用。

十、在正式合同签订并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为合同文件的组成部分。

**本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。**

投标人名称（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

单位地址：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

日 期： 年 月 日

二、投标担保

投标保证金转账凭证（若招标人设有）

三、投标违法行为风险知悉确认书

致 （招标人）：

本公司在投标前已充分知悉以下情形为参与 项目投标时的重大风险事项，并承诺已对下述风险提示事项重点排查，做到严谨、诚信、依法依规参与投标。

一、本公司已充分知悉“隐瞒真实情况，提供虚假资料”的法定情形，相关情形包括但不限于：

（一）通过受让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的；

（二）由其他单位或者其他单位负责人在投标人编制的投标文件上加盖印章或者签字的；

（三）项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的；

（四）投标保证金不是从投标人账户转出的；

（五）其他隐瞒真实情况，提供虚假资料的行为。

二、本公司已充分知悉“串通投标”的法定情形，相关情形包括但不限于：

（一）不同投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿的；

（二）不同投标人的法定代表人、主要经营负责人、项目投标委托代理人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险的；

（三）不同投标人的实际控制人为同一人或者不同投标人之间存在直接控股、管理关系的；

（四）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的；

（五）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装的；

（六）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致或错漏之处一致的；

（七）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的；

（八）不同投标人的投标报价呈规律性差异的；

（九）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出的；

（十）不同投标人的投标文件由同一台电脑编制的；

（十一）不同投标人聘请同一人或同一单位为其投标提供技术或者经济咨询服务的，但招标项目本身要求采用专有技术的除外；

（十二）法律、法规、规章等规定的其他情形。

三、本公司已充分知悉下列情形所对应的法律风险，并在投标前已对相关风险事项进行排查：

（一）对于从其他主体获取的投标资料，应审慎核查，确保投标资料的真实性。如被查实投标文件中存在虚假资料的，无论相关资料是否由第三方或本公司员工提供，均不影响对投标人存在“弄虚作假方式投标”违法行为的认定；

（二）对于涉及国家机关出具的公文、证件、证明材料等文件，一旦涉嫌虚假，经查实，将被移送有关部门追究法律责任；涉嫌犯罪的，将一并移送司法机关追究法律责任；

（三）投标人应严格规范项目授权的委托代理人、员工参与招标投标的行为，加强对投标文件的审核。项目授权的委托代理人及员工编制投标文件等行为违反相关法律法规或招标文件要求的，投标人应当依法承担相应法律责任。

四、本公司已充分知悉上述违法、违规行为的法律后果。经查实，若投标人存在上述违法、违规行为，不仅投标将被否决，并且将被有关部门依法处理；涉嫌犯罪的，将被一并移送司法机关追究法律责任。

以下文字请投标人抄写并确认：“本公司已仔细阅读《投标违法行为风险知悉确认书》，充分知悉违法行为的法律后果，并承诺将严谨、诚信、依法依规参与投标”。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

赣州市 （住宅小区）

物业服务投标文件

（第二册 资格后审文件）

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

本册投标文件包括但不限于：

1.投标人营业执照原件扫描件；

2.投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）全国在管的

物业管理项目中有单个项目规模超过 万平方米的物业服务合同关键页扫描件（注：招标人设置单个项目规模不得超过本次招标物业项目规模的50%）；

3.招标人在招标公告中要求提供的承诺书及截图，包括：

（1）投标人财务状况良好，不存在侵占或非法挪用业主的物业管理费、物业专项维修资金、公共收益等款项行为的承诺书；

□投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）未有被物业管理主管部门处罚或被查处有围标、串标、弄虚作假等行为的承诺书；

□投标人未被列入失信被执行人、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的查询结果截图；

□投标人或其拟派驻本项目的项目负责人未有犯罪记录、未被列为失信被执行人的承诺书；

□参与本项目的不同投标人的单位负责人非同一人或不存在控股、从属关系的承诺书；

□投标人不存在挂靠投标的承诺书；

4.招标人在招标公告和招标文件中要求投标人提供或投标人认为需补充说明的其他事项的原件扫描件等材料。

注：本项目资格审查由评标委员会在评标阶段进行。

赣州市 （住宅小区）

物业服务投标文件

（第三册 资信标文件）

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**目 录**

[一、投标人情况介绍](#_Toc12311) 第x页

[二、投标人相关项目业绩表 第x页](#_Toc24170)

[三、拟派驻本项目的负责人员履历表](#_Toc24170) 第x页

四、拟派驻本项目的管理团队主要成员（除项目负责人）情况 第x页

[五、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料](#_Toc3514) 第x页

### 一、投标人情况介绍

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 内容及说明 | | | |
| 一 | 营业执照（提供原件扫描件） | | | | |
| （一） | 注册年度及注册编号 |  | | | |
| （二） | 注册资本（万元） |  | | | |
| （三） | 经营场所 |  | | | |
| （四） | 有效期 |  | | | |
| 二 | 基本账户开户许可证（提供原件扫描件） | | | | |
| 许可证编号 | |  | | | |
| 三 | 投标人概况（投标人应以其投标的时间为时点统计并填写相关数据） | 总人数 | 人 | 中级及以上职称 | 人 |
| 大学本科及以上学历 | 人 | 管理人员 | 人 |
| 固定资产 | 万元 | | |
| 流动资金 | 万元 | | |
| 四 | 管理体系认证情况（提供原件扫描件） | | | | |
| （一） |  | | | | |
| （二） |  | | | | |
| （三） |  | | | | |
| 五 | 企业荣誉（提供原件扫描件） | | | | |
| （一） | 投标人近 年因实施物业服务活动获得 级党委/政府/物业管理主管部门的表彰和奖励 | | | | |
| （二） | 投标人管理服务项目近 年因实施物业服务活动获得 级党委/政府/物业管理主管部门的表彰和奖励 | | | | |
| 六 | 最近一次江西省物业服务企业信用信息评价等级  （提供省住房和城乡建设厅文件、赣州市城市住房服务中心文件） | | | | |
| 评价等级 | | □五星级 □四星级 □三星级 □二星级 □未参与 | | | |
| 七 | 其他（招标人要求的其他资料或投标人认为需补充的其他说明） | | | | |

注：投标人须按要求填写此表，可按表格格式扩展。

二、投标人相关项目业绩表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目  名称 | 地点 | 物业项目总建筑面积（m2） | 合同起止时间 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |

注：提供经备案的物业服务合同关键页扫描件1份，若合同上无法体现备案情况的，须提供物业管理主管部门出具的相关备案证明。

三、拟派驻本项目的负责人员履历表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | | 性别 | |  | 年龄 | |  |
| 职务 |  | | 职称 | |  | 学历 | |  |
| 参加工  作时间 |  | | | | 从事本职  业年限 |  | | |
| 资格证书名称及编号 |  | | | | 在本项目  拟任职务 |  | | |
| 对物业管理相关法律法规  及政策的知晓程度 | | | | | □熟悉 □一般 □不熟悉 | | | |
| 在管或曾经担任过物业管理项目负责人的情况 | | | | | | | | |
| 担任物业管理项目负责人的起止时间 | | 物业项目名称 | | 项目所在地 | | 项目规模 | 获奖情况 | |
|  | |  | |  | |  |  | |
|  | |  | |  | |  |  | |
|  | |  | |  | |  |  | |

注：1.未经招标人同意，派驻本项目的负责人在本项目服务期内不得更换。

2.投标人须随此表附上项目负责人员的职称证书、学历证书、上述项目的履职评价证明文件等相关资料原件扫描件。

四、拟派驻本项目的管理团队主要成员（除项目负责人）情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、客服主管 | | | | | |
| 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  |
| 学历 |  | 职业证书 |  | 从业年限 |  |
| 服务业绩 |  | | | | |
| 二、安保主管 | | | | | |
| 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  |
| 学历 |  | 职业证书 |  | 从业年限 |  |
| 服务业绩 |  | | | | |
| 三、维修主管 | | | | | |
| 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  |
| 学历 |  | 职业证书 |  | 从业年限 |  |
| 服务业绩 |  | | | | |
| 四、保洁主管 | | | | | |
| 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  |
| 学历 |  | 职业证书 |  | 从业年限 |  |
| 服务业绩 |  | | | | |
| 五、其他主要成员的情况说明（招标人要求的其他资料或投标人认为需要补充的） | | | | | |

注：投标人须随此表附上以上人员的职业证书、学历证书等相关资料原件扫描件。

五、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料

### （格式自拟）

赣州市 （住宅小区）

物业服务投标文件

（第四册 技术标文件）

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**目 录**

[一、物业管理方案及相关服务计划](#_Toc25423) 第x页

[二、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料](#_Toc15352) 第x页

### 一、物业管理方案及相关服务计划

### （格式自拟）

### 二、招标文件要求的其他资料或投标人认为需要补充的资料

### （格式自拟）

赣州市 （住宅小区）

物业服务投标文件

（第五册 商务标文件）

投标人名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**目 录**

[一、投标报价一览表](#_Toc31917) 第x页

[二、物业服务费用支出构成明细测算表](#_Toc19356) 第x页

一、投标报价一览表

项目名称：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 方式 | 具体明细 | 备注 |
| 1.包干制 | 多层住宅： 元/平方米·月  高层住宅： 元/平方米·月  别墅： 元/平方米·月  商业： 元/平方米·月  其他： 元/平方米·月  停车服务费： 元/车·月 |  |
| 2.酬金制 | □按照比例确定  本项目业主或者物业使用人应缴纳的物业服务费的 %  □按照固定金额确定  人民币 万元/月  合计 万元/年 |  |

注：1.包干制的为固定报价；

2.酬金制的投标人报价需真实合理，原则上须确保合同期限内本项目收支平衡。

3.价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写。

4.投标人如果需要对报价或其他内容加以说明，可在备注栏填写。

### 二、物业服务费用支出构成明细测算表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物业服务费用支出构成明细测算表（单位：元/月） | | |
| 序号 | 项目 | 费用 |
| 1 | 人工费用 |  |
| 2 | 行政管理费用 |  |
| 3 | 物业共有部分、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共有部分水、电费） |  |
| 4 | 环境清洁卫生费用 |  |
| 5 | 绿化养护费用 |  |
| 6 | 公共秩序维护费用 |  |
| 7 | 管理设备分摊及固定资产折旧费 |  |
| 8 | 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 |  |
| 9 | 必要的社区文化、体育活动费用 |  |
| 10 | 业主大会和业主委员会活动经费、业主委员会委员津贴、业主委员会执行秘书和聘用财务人员的报酬（酬金制） |  |
| 11 | 物业管理专项审计费用（酬金制） |  |
| 12 | 税费 |  |
| 13 | 按约定应付的酬金（酬金制） |  |
| 14 | 其他（经业主大会同意的其他费用等）（酬金制） |  |
| **每月合计** | **元** | |
| **全年合计** | **元** | |

注：1.以上所列费用不含房屋及设备中、大修支出。

2.投标人应简要说明物业服务费用的测算依据，附在测算表后（格式自定）。

第三节 评审用表（供招标人设置时参考）

表一 资格审查表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查内容 | 投标人名称 | | | | |
|  |  |  |  |  |
| 1 | 投标人须为中国境内登记注册的独立法人机构（须提供营业执照原件扫描件）。 |  |  |  |  |  |
| 2 | 投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）全国在管的物业管理项目中有单个项目规模超过 万平方米（须提供物业服务合同关键页扫描件或在管证明）。（注：招标人设置单个项目规模不得超过本次招标物业项目规模的50%） |  |  |  |  |  |
| 3 | 投标人财务状况良好，不存在侵占或非法挪用业主的物业管理费、物业专项维修资金、公共收益等款项的行为（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| □ | 投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）未有被物业管理主管部门处罚或被查处有围标、串标、弄虚作假等行为（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| □ | 投标人未被列入失信被执行人、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（须提供查询结果截图）。 |  |  |  |  |  |
| □ | 投标人或其拟派驻本项目的项目负责人未有犯罪记录、未被列为失信被执行人（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| □ | 参与本项目的不同投标人的单位负责人非同一人或不存在控股、从属关系（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| □ | 投标人不存在挂靠投标的情形（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 结 论 | |  |  |  |  |  |
| 评标专家（签字）：  日期： 年 月 日 | | | | | | |

**填表说明：**

1.符合打“√”、不符合打“×”。

2.结论分“通过”和“不通过”，“不通过”的须注明不通过的原因。

3.上述所有审查内容均为“√”的，为“通过”，否则为“不通过”。

4.以上审查内容需提供原件备查（不能提供原件的，复印件需加盖公章），否则可能导致资格审查不通过。

5.本项目资格审查由评标委员会在评标阶段进行。

表二 择优评审表

| 序号 | 评分项 | | | 分值 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 资信部分 | | | 40分 |
|  | 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
| 1 | 投标人同类项目业绩情况 | 8分 | （一）评分内容：  投标人近三年在管的住宅类物业管理项目业绩证明文件（其中单个项目规模超过 万平方米有 个）。 （二）评分标准：由招标人填写。 （三）评分依据：  1.提供在管合同关键页（合同已过期的须另行提供在管证明）。  2.通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供能证明得分的其他证明资料，如项目报告或合同甲方出具的证明文件等。  3.以上资料均要求提供扫描件，原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 2 | 管理体系认证情况 | 3分 | （一）评分内容：  1.投标人具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证情况、ISO45001职业健康安全体系认证。 2.招标人可根据需要选择增加认证要求。（二）评分标准：由招标人填写。 （三）评分依据:  1.要求提供相关管理体系认证证书等证明材料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 3 | 企业荣誉 | 6分 | （一）评分内容：  1.投标人近 年因实施物业服务活动获得 级及以上党委、政府、物业管理主管部门的表彰和奖励。  2.投标人管理服务项目近 年因实施物业服务活动获得 级及以上党委、政府、物业管理主管部门的表彰和奖励。  （二）评分标准：由招标人填写。  （三）评分依据：  1.要求提供奖项照片或获奖（荣誉）证书等证明材料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 4 | 投标人的信用信息评价情况 | 10分 | （一）评分内容：  投标人最近一次全省物业服务企业信用信息评价结果及等级。  （二）评分标准：  评价等级为五星级的得10分；四星级的得7分；三星级的得3分；二星级的得1分。  （三）评分依据：  1.投标人需提供最近一次全省物业服务企业信用信息评价结果、全市物业服务企业信用评价等级；  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.无最近一次全省、全市物业服务企业信用信息评价等级的情况，该项得分由评标专家在二星级和三星级之间50%以内酌情评分。 |
| 5 | 拟派驻本项目的项目负责人情况（仅限一人） | 5分 | （一）评分内容：  1.具有本科及以上学历。  2. 具有相关专业中级及以上技术职称证。  3.具有住宅类物业管理项目业绩及对应项目的履约评价证明文件。  4.拟派项目负责人上一项目履职情况评价。  （注：项目负责人条件具体内容由甲方设定，招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求）  （二）评分标准：由招标人填写。  （三）评分依据：  1.要求投标人提供相关证明资料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。 |
| 6 | 拟派驻本项目的项目主要团队成员情况（除项目负责人外） | 8分 | （一）评分内容：  1.客服主管：招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求。  2.安保主管：招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求。  3.维修主管：招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求。  4.保洁主管：招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求。  （二）评分标准：由招标人填写。  （三）评分依据：  1.要求提供投标人相关证明资料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。 |
| 2 | 技术部分 | | | 52分 |
|  | 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
|  | 1 | 管理服务理念、目标、总体思路及实施计划 | 8分 | 评审内容：  1.管理服务理念与目标针对性强，起点高，服务定位明确，实施措施以创建安全、文明、舒适、宜居的物业服务区域为目标，实施计划合理，可操作性强。  2.对本项目物业类型的特点作了准确分析。  3.提出了科学、合理的物业服务整体思路和定位。  4.提出了有效、清晰的管理模式。  评分标准：由招标人填写。 |
|  | 2 | 物业服务方案 | 30分 | 评审内容：  1.制定了科学、合理、全面、可行的物业服务方案。（包括但不限于专项维修资金管理使用方案、成本测算方案、物资配备计划及方案、房屋及公建配套设施等物业维修养护方案、机电设备等共用设备管理方案、公共秩序维护管理、环境卫生与绿化管理方案、应急预案及突发事件处理方案、停车管理方案以及接管方案）  评分标准：由招标人填写。 |
|  | 3 | 管理规章制度及组织机构运行 | 4分 | 评审内容：  1.制定明确的管理规章制度体系，工作流程完整、科学。  2.管理机构设置合理、高效、精简，有明确的管理机构构架和各部门职责。  3.物业档案资料完整、管理有序、便于查询，定期更新。  评分标准：由招标人填写。 |
|  | 4 | 服务人员配置和管理 | 8分 | 评审内容：  1.管理人员与操作人员配置与数量合理，素质较高。  2.管理服务人员上岗仪表、行为、态度标准统一规范。  3.制定了切实可行的员工培训计划与健全的员工培训机制。  4.制定了健全、明确的员工奖惩机制、激励机制等管理制度。  评分标准：由招标人填写。（注：人员配制等可参照《关于发布赣州市中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字【2021】53号）制定。） |
|  | 5 | 社区文化和便民服务 | 2分 | 评审内容：  1.制订完善的社区文化活动组织、宣传、实施方案。  2.每年至少组织一次大型社区文化活动。  评分标准：由招标人填写。 |
| 3 | 商务部分 | | | 8分 |
|  | 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
|  | 1 | 投标报价 | 8分 | 按照招标文件规定报价:1.包干制的，为固定报价；2.酬金制的，投标报价合理。（注：1.投标人报价须附成本测算表；2.投标报价可参照《关于发布赣州市中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字〔2021〕53号）制定）。 |

**注：**1.以上评审要素仅供参考，具体可由招标人根据实际情况进行调整，但各部分分值相加总和应为100分。

2.评标总得分为各项评审因素得分相加。

评标专家： 时 间：

# 第三部分 物业服务合同

**提示：**

1.请参考《赣州市住宅小区物业服务合同》（示范文本）（赣市住房字〔2025〕30号）

2.业主委员会将招标文件提请业主大会表决时，应包含拟签订的物业服务合同内容。