

## 别馆听瀑物业服务项目

### 竞争性磋商文件

项目编号：JSGC25G9014

采购人：南京河西新城区开发建设管理委员会

采购代理机构：江苏国采工程咨询有限公司

2025年1月

## 目 录

第一章 竞争性磋商公告 .....	1
第二章 竞争性磋商须知 .....	4
第三章 评标标准 .....	12
第四章 采购项目的内容和相关技术要求等 .....	15
第五章 合同主要条款及格式 .....	18
第六章 附件 .....	24

## 第一章 竞争性磋商公告

江苏国采工程咨询有限公司（采购代理机构）受南京河西新城区开发建设管理委员会（采购人）委托，就别馆听瀑物业服务项目（项目名称）参照竞争性磋商采购，现欢迎符合资格条件的供应商参加报价和磋商。

别馆听瀑物业服务项目的潜在供应商应在江苏国采工程咨询有限公司合法获得采购项目的竞争性磋商文件，并于 **2025年1月26日14:30**（北京时间）前递交响应文件。

### 一、项目基本情况

1. **项目编号：** JSGC25G9014

2. **项目名称：** 别馆听瀑物业服务项目

3. **项目预算：** 30 万元

**项目最高限价：** 30 万元

4. **采购需求：** 本项目拟委托第三方专业公司为别馆听瀑提供物业服务，具体内容详见文件第四章。

5. **合同履行期限：** 自合同签订之日起至 2025 年 8 月 20 日。

6. **本项目不接受联合体投标。**

### 二、供应商的资格要求

1. **参照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：**

（1）具有独立承担民事责任的能力（提供法人或其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供参加本次采购活动前的会计报表，或银行出具的投标截止时间前六个月内银行出具的资信证明）；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明或证明材料）；

（4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前一年内至少一个月缴纳社会保险的凭据及缴纳税收的凭据）；

（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（提供承诺书，格式详见竞争性磋商文件第六章附件）；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件：无。

**2. 本项目特定资格要求：**无。

### 三、获取采购文件

1. 时间：2025年1月16日18时至2025年1月23日18时（北京时间，法定节假日除外）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2810室；

3. 方式：供应商须前往中招联合招标采购平台 <http://www.365trade.com.cn/>免费注册，注册成功后在平台内选择本项目，按照平台提示下载采购文件电子档，下载时间须在采购文件规定的获取时间内，如需纸质版采购文件请在电子档下载成功后自行联系代理机构获取（支持现场获取或顺丰邮寄到付）。

4. 采购文件服务费：100元/套。（缴纳后不退）

### 四、提交响应文件开始时间、截止时间和地点

1. 时间：2025年1月26日 14:00-14:30（北京时间）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2809室。

### 五、开启

1. 时间：2025年1月26日 14:30（北京时间）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2811室。

### 六、其他补充事宜

1. 本项目在**南京市公共采购信息网**发布公告。

2. 勘察现场或答疑：采购人不统一组织，有需要的供应商可自行勘察。

### 3. 拒绝下述供应商参加本次采购活动

(1) 供应商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；

(2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目的采购活动；

(3) 供应商被“信用中国”网站（[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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

### 七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

#### 1. 采购人信息

名称：南京河西新城区开发建设管理委员会

地 址：南京市建邺区应天大街 901 号

联系人：李先生

联系电话：025-86495230

## **2. 采购代理机构信息**

名 称：江苏国采工程咨询有限公司

地 址：南京市山西路 8 号金山大厦 A 座 28 层 2810 室

邮 箱：jsgczb@sina.com

联系人：顾诗洁 高捷

联系电话：025-83690579

## **3. 项目联系方式**

项目联系人：顾诗洁 高捷

联系电话：025-83690579

## 第二章 竞争性磋商须知

### 一、总 则

#### 1. 参照法律

1.1 本项目为限额标准以下项目，仅参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关法律、规章和规定等。

#### 2. 定义

2.1 “采购人”是指南京河西新城区开发建设管理委员会。

2.2 “供应商”是指参加竞争性磋商，并符合竞争性磋商文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.3 “采购代理机构”是指江苏国采工程咨询有限公司。

2.4 “货物和服务”指本竞争性磋商文件中所述产品及相关服务。

#### 3. 政策功能

无。

### 二、响应文件编制

#### 4. 响应文件的语言、计量单位、货币和编制

4.1 供应商提交的响应文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

4.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

4.3 供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的（如有），应提供人民币与外币之间的汇率；报价单位为“元”。

4.4 响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或投标专用章和法定代表人或委托代理人签字。

4.5 响应文件统一用A4规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

4.6 供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话、传真等。

#### 5. 响应文件的组成

5.1 供应商应当根据竞争性磋商文件要求编制响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对竞争性磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。

5.2 响应文件由商务部分、技术部分、价格部分，以及其他部分组成。

5.3 本次采购的最小单位是包。采购项目的技术要求中未分包的，供应商对要求提供的服务不得部分投标；采购项目的技术要求中已经分包的，可以以包为单位投标。

5.4 竞争性磋商文件中要求的产品品牌或型号，是采购人根据项目所要实现的功能推荐的品牌或型号，仅供供应商参考，并不是限制条件。（如有）

### 5.5 响应文件的商务部分

商务部分是证明供应商有资格参加磋商和成交后有履行能力的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购的要求，包括但不限于下列文件（（1）-（4）所述材料如提供不全或不满足竞争性磋商文件的实质性要求，磋商小组有权否决供应商的投标）：

（1）竞争性磋商申请及声明；

（2）法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证复印件；

（3）供应商资格证明文件：

① 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求 1. 参照《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；

② 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求 2. 本项目特定资格要求证明文件（如有）；

（4）供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单证明文件；

（5）报价表；

（6）分项报价表（如有）；

（7）《商务条款偏离表》；

（8）供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

### 5.6 响应文件的技术部分

技术部分是证明供应商提供的服务是合格的、并符合竞争性磋商文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。提供的服务如与竞争性磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在，并在《技术条款偏离表》中逐条予以说明。包括但不限于下列文件。

（1）技术说明或服务方案；

（2）服务承诺；

（3）供应商拟投入本项目的人员情况一览表；

- (4) 《技术条款偏离表》；
- (5) 供应商认为需要提供的其他技术资料。

### 5.7 响应文件的价格部分

(1) 价格部分是对服务价格构成的说明，竞争性磋商文件如没有特别说明的话，对每一项服务仅接受一个价格。

(2) 报价应包含与磋商项目有关的所用费用，以及技术资料、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

(3) 供应商应以表格形式详细说明服务的价格构成，以及价格构成各项因素的单价和总价。

(4) 供应商应充分考虑到市场价格变动，以及项目实施过程中的不可预见因素，一旦成交，总价格不变。如果有漏项，视同让利。

**(5) 响应文件所报的投标价格不得超过竞争性磋商文件规定的预算或最高限价，超过竞争性磋商文件规定的响应文件，按无效投标处理。**

(6) 经磋商后，如果成交价低于供应商在响应文件报价的话，除特别注明外，分项报价同比例调整。

(7) 磋商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，有可能影响服务或产品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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

5.8 响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制响应文件需要提供的其他相关文件组成。

## 6. 磋商保证金

6.1 本项目不收取磋商保证金。

## 三、响应文件的递交

### 7. 响应文件的签署、密封和递交

7.1 供应商应提供纸质版一式叁份（壹份正本、贰份副本）电子版响应文件（盖章版本）壹份（一般应为 PDF 格式、U 盘形式（单独封装）、随纸质正本文件一并密封提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评标和平台存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

7.2 响应文件正本和所有副本均需打印或用不褪色墨水书写，在竞争性磋商文件中注明须加盖公章、签字的地方加盖公章，并由供应商的法定代表人或委托代理人签字，如为委托代理人签字的应附“法定代表人授权委托书”，正本必须为原件，但供应商的相关证明文件可采用复印件，采用复印件的，采购代理机构、磋商小组认为需要时，供应商应提供原件供核对。



7.3 响应文件提倡按照 A4 幅面打印或复印并进行装订，如有资料超过 A4 幅面折叠成 A4 幅面；响应文件装订提倡采用胶装的形式，密封递交。

7.4 供应商应当在竞争性磋商文件要递交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。任何单位和个人不得在开标前开启响应文件。

7.5 供应商在投标截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

7.6 投标截止时间之后，响应文件不得撤回。

#### **7.7 有下列情形之一的响应文件将拒收**

- (1) 未按竞争性磋商文件要求密封的；
- (2) 在竞争性磋商文件要求的递交响应文件截止时间之后送达的。

#### **8. 诚实信用**

8.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

8.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

8.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，代理机构将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

8.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取成交处理。

### **四、磋商**

#### **9. 磋商组织**

9.1 在递交响应文件时间截止后，采购代理机构在规定的的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。

9.2 磋商工作由采购代理机构负责组织，具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

#### **10. 磋商程序**

10.1 响应文件的资格审查。

10.1.1 磋商小组将依法对供应商响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。

10.1.2 资格性审查：依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

10.1.3 在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（[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)）对供应商是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名

单、政府采购严重违法失信行为记录名单的情况进行查询，以确定投标供应商是否具备投标资格。

10.1.4 响应文件有下列情况之一的，在资格性审查时按照无效投标处理：

(1) 不具备竞争性磋商文件中规定资格条件的；

(2) 供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的。接受联合体的项目，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，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

10.2 响应文件的符合性检查。

10.2.1 磋商小组将依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

10.2.2 实质性要求是指本竞争性磋商文件中用带星号（“\*”）、（“★”）、“必须”或“应（应当）”等其他文字说明的商务和技术要求。

10.2.3 响应文件属下列情形之一的，按照无效响应处理：

如果响应文件实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

(1) 没有按照竞争性磋商文件要求密封、签署、盖章的；

(2) 不具备竞争性磋商文件中规定资格要求的；

(3) 投标总价超出采购项目预算或者最高限价的；

(4) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

(5) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

(6) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；

(7) 不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

(8) 不同供应商的响应文件相互混装；

(9) 不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

(10) 磋商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，有可能影响服务或产品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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理；

(11) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(12) 不符合法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他实质性要求的。

10.3 出现下列情形之一的磋商终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

10.4 磋商小组审阅供应商所递交的响应文件，凡不具备资格条件的供应商不得进入磋商程序。

10.5 磋商小组所有成员有权决定是否集中与单一供应商分别就竞争性磋商采购项目的技术、商务和价格进行磋商。

10.6 磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况可能实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

10.7 如竞争性磋商文件有实质性变动的，供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求提交响应（或补充）文件，应由其法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章。

10.8 磋商结束后，磋商小组有权决定是否要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

10.9 提交最后报价的供应商不得少于3家，其中政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续。最后报价由其法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

10.10 磋商有效期为90天，从提交响应文件的截止之日起算。响应文件中承诺的磋商有效期应当不少于竞争性磋商文件中载明的磋商有效期。

## **11. 澄清有关问题**

11.1 对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。

11.2 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

11.3 响应文件报价出现前后不一致的，除采购文件另有规定外，按照下列规定修正：

- (1) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；
- (3) 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。**修正后的报价按照前款规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。**

## 12. 评分方法和标准

12.1 采用综合评分法。即在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下，按照竞争性磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商或者成交供应商的评分方法。

12.2 评分标准详见第三章。

## 13. 确定成交供应商

13.1 综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高顺序排列。评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。响应文件满足竞争性磋商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排名第一的成交供应商，经采购人授权，磋商小组将综合排名第一的成交候选供应商确定为成交供应商。

13.2 成交供应商确定后，在原公告信息发布媒体上发布成交结果，成交公告期为1个工作日，公告的同时向成交供应商发出成交通知书。

13.3 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

13.4 成交通知书发出后，采购人或成交供应商拒绝签订合同的，拒绝签订合同的一方应至少向另一方支付补偿金，以及为磋商所发生的有关费用和双方商定的其他补偿，并承担相应的法律责任。

**13.5 成交通知书发出后，成交供应商除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外不得放弃或拒绝签订合同的。放弃或拒绝签订合同的，情节严重的提请财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加政府采购活动，并予以通报。**

13.6 采购代理机构对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

13.7 所有响应文件不论成交与否，采购代理机构均不退回。

## 14. 编写磋商（评审）报告

14.1 磋商小组根据磋商过程和结果编写磋商（评审）报告。

## 15. 签订合同

15.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订合同，所签订的合同不得对竞争性磋商文件和响应文件作实质性修改。

15.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

15.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订合同，也可以重新开展政府采购活动。

15.4 合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务或货物的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

## **五、磋商费用**

### **16. 磋商费用**

16.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关费用，无论采购结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

16.2 本次采购，成交供应商在领取成交通知书前向采购代理机构支付采购代理服务费 4000 元。本项费用无需在投标报价表中单列。

## 第三章 评标标准

本项目采用综合评分法，评分统计方法将全部评委评分直接进行算术平均，小数点后保留 2 位。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，按服务方案优劣顺序排列，由磋商小组确定成交供应商。

序号	评分因素	评分标准	分值
1	价格 (30分)	采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×30（小数点后保留两位）。	30
2	业绩 (15分)	自 2022 年 1 月 1 日（含）以来（时间以合同签订时间为准），供应商承担过类似物业服务业绩的，每有一个业绩得 5 分，本项最高得 15 分。（提供合同证明材料包含合同首页、标的内容所在页及签字盖章页的复印件并加盖公章，未提供或未按要求提供的不得分。）	15
3	履约能力 (6分)	自 2022 年 1 月 1 日（含）以来，供应商提供业主或用户出具的加盖其公章的评价证明材料，其评价优秀(好评、满意等同等级评价)的每份得 2 分，本项最高得 6 分。（提供评价证明材料复印件并加盖公章）	6
4.1	人员配备 (9分)	<b>综合主管：</b> 供应商拟投入本项目的综合主管具有物业管理岗位证书的，得 2 分；具有 3 年（含）-5 年（不含）物业服务项目管理经验的，得 1 分，具有 5 年（含）以上类似物业服务项目管理经验的，得 2 分。本项最高得 4 分。（提供证书复印件、相关证明材料复印件并加盖公章，未提供或未按要求提供的不得分。）	4
4.2		评委根据供应商提供的项目团队配置情况进行评分： 项目团队配置全面合理，岗位齐全、分工清晰、完全满足项目开展	5

		<p>需要得 5 分；</p> <p>团队配置基本全面合理、组织架构与分工基本清晰、项目实施效果有欠缺的得 3 分；</p> <p>团队配置粗略，人员配备简单、缺少组织架构与分工得 1 分；</p> <p>未提供团队配置的不得分。</p> <p>注：提供项目组成员名单、具体负责事项、人员资质并加盖公章，未提供的不得分。</p>	
5.1		<p>评委根据供应商提供的项目需求理解(包括但不限于对项目的认识、管理服务定位、管理服务目标及整体设想)进行评分：</p> <p>方案内容完整、详实可行，关键点分析准确、针对性强且有不同于其他供应商特色举措的得 9 分；</p> <p>方案齐全、具有实际可操作性的得 6 分；</p> <p>方案有欠缺、条理不清晰的得 3 分；</p> <p>未提供方案的不得分。</p>	9
5.2	<b>服务方案 (36分)</b>	<p>评委根据供应商提供的大型活动与重大接待任务期间保障方案及突发事件应急处理预案进行评分：</p> <p>方案内容完整、详实可行，关键点分析准确、针对性强且有不同于其他供应商特色举措的得 9 分；</p> <p>方案齐全、具有实际可操作性的得 6 分；</p> <p>方案有欠缺、条理不清晰的得 3 分；</p> <p>未提供方案的不得分。</p>	9
5.3		<p>评委根据供应商提供的内部管理方案进行评分：</p> <p>方案内容完整、详实可行，关键点分析准确、针对性强且有不同于其他供应商特色举措的得 9 分；</p> <p>方案齐全、具有实际可操作性的得 6 分；</p> <p>方案有欠缺、条理不清晰的得 3 分；</p> <p>未提供方案的不得分。</p>	9
5.4		<p>评委根据供应商提供的人员培训方案、计划进行评分：</p> <p>针对员工的培训、现场管理人员的培训有完整的培训计划和实施举</p>	9

		<p>措的得 9 分；</p> <p>培训方案、计划完整，内容有瑕疵的得 6 分；</p> <p>培训方案、计划内容简单、笼统，可行性有欠缺的得 3 分；</p> <p>未提供方案的不得分。</p>	
6	增值服务 (4 分)	<p>根据供应商在项目实施过程中可提供的增值服务进行打分，增值服务内容需详细具体、思路清晰、创造性及可实施性强，每提出一个经磋商小组认可的增值服务加 2 分，本项目最多可得 4 分。（提供详细的增值服务内容，未提供方案不得分）</p>	4
7	合计		100

说明：

1. 所有认证、证明和业绩均需提供有效的复印件（扫描件），原件备查。
2. 提供以上评标标准每项内容在响应文件中响应部分的页码。



## 第四章 采购项目的内容和相关技术要求等

### 一、项目名称

别馆听瀑物业服务项目

### 二、项目地点

南京省人大制度展位于河西文体轴线与绿博南侧区域交汇形成的滨江公园带，是滨江西片区五大公共活力区中两大中心的交汇点，东至太阳宫路、西连接左岸花海风光带，北临紫金文创园，是河西中部的重要文化休闲载体，占地面积约 3522 平方米。

### 三、拟采购标的需要满足的技术、商务要求

#### (一) 技术要求

##### 1. 人员要求

序号	部门	岗位数	人数	工作要求
1	综合主管 (1人)	1	1	全面统筹物业项目日常运营，制定并执行工作计划。
2	客服部 (1人)	1	1	会务接待、内场巡检、档案管理；配合讲解员做好团队讲解，客户参观登记接待服务。
3	秩序 (安保)部 (4人)	1	4	主场馆外围东西南北、路面、天台及出入口等部位秩序维护，停车场停车指引，参观人员秩序维护。(四班三运转)
4	环境(保洁)部 (2人)	1	1	展厅两层及卫生间、会议接待厅保洁。
		1	1	绿地、道路、下沉式广场、天台、镜面水池保洁等部位保洁。
人数总计			8	最低配置人数，供应商投入物业服务人员人数不得少于8人。

**★供应商须承诺所提供的投入物业服务人员人数满足人员要求中数量且不少于8人。(提供承诺书并加盖供应商公章，未提供按照无效投标处理)**

##### 2. 本项目具备的装备器材

本项目装备、器材与各类耗材，包括但不限于开办物资、人员制服、保洁用品、保安用品等均由供应商提供，响应文件中供应商列出详细的设备明细表、配置的工具和物耗明细表。

## （二）商务要求

### 1.合同履行期限

自合同签订之日起至 2025 年 8 月 20 日。

### 2.服务面积

（1）地下一层别馆开放室内面积约 930 平方米，室外下沉广场约 270 平方米，管理用房（室外楼梯间）约 37 平方米。

（2）地上一层别馆开放室内面积约 930 平方米；地上二层别馆室外面积约 930 平方米。

（3）景观硬质（室外地上一层铺装）2324 平方米。

（4）总物业服务面积为 5421 平方米。

（5）服务区域：一层、负一层展厅、VIP 会议接待室、洗手间、二层天台、外围水景、下沉庭院、停车场及配套设施管理设备用房。

### 3.服务内容

物业管理服务。绿化养护、设施设备维护服务不在本次服务范围。

### 4.其他要求

（1）本次采购采用固定限价方式，报价应包括但不限于以下内容：供应商自身为完成本项目所涉及的一切费用（包括但不限于完成工作内容所需的人员岗位工资、五险一金、高温费、福利费、法定节假日、进场交接及替岗产生的及标准工时以外所有加班费、企业管理费、企业税金、利润等所有费用），以及采购文件中规定由成交供应商支付的所有费用。供应商在报价时应全面、充分考虑现场情况作出合理的人员、设备、材料安排及合理报价。

（2）供应商应与投入到本项目的服务人员依法建立劳动关系，并签订劳动合同。人员工资应符合南京市现行法规要求，不低于最低工资标准。供应商应依法为本项目所有员工缴纳规定的各项社会保险及公积金（五险一金）并不低于最低缴费标准。服务期间，一经发现供应商未按要求建立劳动关系并缴纳规定的各项社会保险及公积金的，采购人有权终止合同，成交供应商承担由此造成的采购经济损失及相关风险。

（3）供应商能承诺安全责任，包括人身伤害、火灾、物品失窃等，违约承担相应责任。

（4）供应商不得利用服务区域内的采购人房产、物业、水电等资源从事经营活动，不能改变其使用性质。

（5）供应商应建立重点设施、设备相关巡查制度，发现设备故障应及时与维保单位联系。

## 四、付款方式

费用每三个月（季度）支付一次，合同签订后十个工作日内采购人支付第一笔款项；从第二个季度起，根据考核情况支付该季度费用；在项目服务结束后，一次性支付剩余款项。每笔款项支付前，成交供应商提供正规发票。

## 第五章 合同主要条款及格式

### 采 购 合 同

(最终以甲乙双方约定为准)

合同编号：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

采购人（甲方）：\_\_\_\_\_

供应商（乙方）：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_

合同编号：

采购人（以下称甲方）：

供应商（以下称乙方）：

住所地：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照采购代理机构的采购结果签订本合同。

### **第一条 合同标的**

乙方根据甲方要求提供下列服务：\_\_\_\_\_

服务内容详见竞争性磋商文件及乙方响应性文件等。

### **第二条 合同总价款**

本合同项下服务总价款为\_\_\_\_\_（大写）人民币，分项价款在“分项报价表”中有明确规定。

甲方就本合同不再向乙方支付任何其他款项。

### **第三条 组成本合同的有关文件**

竞争性磋商文件和有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

### **第四条 权利保证**

乙方应保证为甲方提供货物或服务任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

### **第五条 质量保证**

乙方提供的服务必须全部达到竞争性磋商文件各项要求，国家或行业有规定的，还要符合相应规定。

### **第六条 交付使用和验收**

1. 乙方应当在甲方规定的时间内完成竞争性磋商文件规定的项目并交付甲方使用，不得影响项目的进度计划。竞争性磋商文件有约定的，从其约定。

2. 甲方自行组织或视情邀请相关专家或国家认可的质量检测机构参加验收，乙方提供的服务不符合竞争性磋商文件和合同规定的，甲方有权拒收，乙方承担验收费用等。

### **第七条 合同款支付**

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3. 付款方式：费用每三个月（季度）支付一次，合同签订后十个工作日内甲方支付第一笔款项；

从第二个季度起，根据考核情况支付该季度费用；在项目服务结束后，一次性支付剩余款项。每笔款项支付前，乙方提供正规发票。

#### **第八条 违约责任**

1. 甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，甲方向乙方偿付合同总价的 5%违约金。
2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。
3. 如乙方不能按期交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金（如有）；同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。
4. 乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 5%的滞纳金。如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。乙方逾期交付的，今后参加政府采购信誉将受到影响。
5. 乙方在承担违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。
6. 乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的货物或服务不能满足竞争性磋商文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金（如有）不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

#### **第九条 合同的变更和终止**

1. 除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

#### **第十条 合同的转让**

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### **第十一条 争议的解决**

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：
  - （1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
  - （2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。
2. 在诉讼期间，本合同应继续履行。

#### **第十二条 诚实信用**

乙方应诚实信用，严格按照竞争性磋商文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

**第十三条 合同生效及其他**

1. 本合同自签订之日起生效。
2. 本合同一式四份，甲乙双方各执两份。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（以下无正文）

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

## 附件 1：月度考核表

一、基础考核标准（总得分：20 分）					
序号	项目	考核内容	分值	考核得分	备注
1	仪容仪表	各部分人员按规范着装	2		
		正确使用文明礼貌用语	2		
2	遵章守纪	遵守场馆及物业公司的各项规章制度	2		
		严格履行各岗位的交接班手续和台帐记录制度，记录完整、清晰。	3		
3	工作态度	履行岗位职责，规范操作	3		
		协作性事务不推诿、主动配合完成	2		
4	工作质量	月累计无事故、事件发生	2		
		无因服务态度或失职行为应期的有效投诉	2		
		相关人员培训及时，效果佳	2		
二、各岗位考核标准（总得分：80 分）					
序号	项目	考核内容	分值	考核得分	备注
1	保洁服务	每日按要求对场馆道路、水体等各区域进行清洁保洁。	8		
		对场馆标识、灯具、垃圾桶等各设施进行规范化保洁。	8		
		对公共卫生间按规范进行每日保洁工作。	8		
2	安全保卫	场馆内未因保安、保洁失职而发生区域内物品失窃及损毁现象。	8		
		24 小时值班及巡逻制度落实。安保人员熟悉场馆环境，文明值勤。	8		
		场馆区域、出入口管理有序，机动车进出有引导、有登记。	8		
		危及人身安全处摆放明显标志和防范措施。	8		



3	设备维护	无因保安、保洁失职而发生的场馆设施设备损坏现象。	8		
		每日设施设备巡查制度落实，有详细的台帐记录。	8		
		容易危机人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施。	8		
4		考核汇总分			

## 第六章 附件

(项目名称)

响应文件

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或签章）

年 月 日

## 目录

注：供应商根据响应文件编制顺序制作目录（须生成页码）

评分索引表（可根据评分标准进行编写）

序号	评审因素	在响应文件中的 页码位置

## 附件一、竞争性磋商申请及声明

### 竞争性磋商申请及声明

致：南京河西新城区开发建设管理委员会

江苏国采工程咨询有限公司

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号）竞争性磋商公告，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_（姓名和职务）代表\_\_\_\_\_（供应商名称），提交响应性文件并参加磋商。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1. 我们的资格条件完全符合本次采购要求，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。

2. 按采购要求，我们报价为\_\_\_\_\_万元。

3. 本项目交付时间为：\_\_\_\_\_满足竞争性磋商文件要求\_\_\_\_\_。

4. 我们已详细阅读全部竞争性磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对竞争性磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，不对竞争性磋商文件本身提出质疑。

5. 一旦我方成交，我方将根据竞争性磋商文件的规定，严格履行合同，并保证于承诺的时间完成相关服务，交付采购人验收、使用。

6. 我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通、决不向采购人、采购代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

7. 我方正式通讯方式为：

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

8. 我方正式开户银行和账号为：

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

供应商委托代理人姓名（签字或签章）：\_\_\_\_\_

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 附件二、法定代表人授权委托书格式

### 法定代表人授权委托书

致：南京河西新城区开发建设管理委员会

江苏国采工程咨询有限公司

本授权书声明：注册于\_\_\_\_\_（供应商住址）的\_\_\_\_\_（供应商名称）法定代表人\_\_\_\_\_（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的\_\_\_\_\_（供应商代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称），\_\_\_\_\_（项目编号）竞争性磋商，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签字或签章生效，特此声明。

法定代表人签字或签章：

委托代理人签字或签章：

日\_\_\_\_\_期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

法定代表人身份证的复印件：

委托代理人身份证的复印件：

### 附件三、 资格证明文件

1. 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求1. 参照《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；

2. 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求2. 本项目特定资格要求证明文件（如有）；

3. 供应商未被“信用中国”网站（[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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单证明文件。



## 附件四、报价表

### 报 价 表

项目名称：

项目编号：

投标报价	合计	小写：人民币 大写：人民币	备注
服务时间/交付使用时间	<u>满足竞争性磋商文件要求</u>		

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

日 期： 年 月 日

## 附件五、分项报价表格式

### 分项报价表

项目名称：

项目编号：


说明：分项报价格式自拟，如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）： \_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）： \_\_\_\_\_

## 附件六、技术规格偏离表格式

### 技术条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件要求的技术条款	投标响应	偏离

说明：如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）： \_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）： \_\_\_\_\_

## 附件七、商务条款偏离表格式

### 商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件要求的商务条款	投标响应	偏离

说明：如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

## 附件八、技术说明或服务方案

技术说明、服务方案应根据采购人对项目的要求、竞争性磋商文件技术部分、评标标准的要求及项目本身的特点编写。

## 附件九、拟参与本项目服务人员一览表

### 拟参与本项目服务人员一览表

项目名称：

项目编号：

序号	姓名	性别	年龄	专业	学历	执业资格	证书号	技术职称	相关工作年限	备注

说明：拟参与本项目服务人员一览表格式和内容自拟，上表可供参考，如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

## 附件十、供应商类似业绩情况表

### 供应商类似业绩情况表

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	采购单位	合同金额	合同签订时间	联系人及电话	备注

说明：供应商根据本格式要求如实填写业绩情况表，并根据竞争性磋商文件要求附业绩证明材料。

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

## 附件十一、无重大违法记录声明格式

### 无重大违法记录声明

致：南京河西新城区开发建设管理委员会

江苏国采工程咨询有限公司

我单位（供应商名称）郑重声明：

参加采购活动前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：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商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。）

声明人：（盖章）

日期： 年 月 日



## 附件十二、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明格式

### 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

致：南京河西新城区开发建设管理委员会

江苏国采工程咨询有限公司

我单位（供应商名称）郑重声明：

我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：\_\_\_\_\_。（材料附后）

主要专业技术能力有：\_\_\_\_\_。（材料附后）

声明人（盖章）：

日期： 年 月 日