

朱房平房区、四街平房区和力度平房 区准物业项目

招标文件

项目名称：朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业
项目

项目编号：ZX-2023120090/11010823210200024081-XM001

采 购 人：北京市海淀区人民政府清河街道办事处

采购代理机构：北京中忻工程管理咨询有限公司

2023 年 12 月

目 录

第一章	投标邀请	3
第二章	投标人须知	6
第三章	资格审查	23
第四章	评标程序、评标方法和评标标准	26
第五章	采购需求	34
第六章	拟签订的合同文本	46
第七章	投标文件格式	59

第一章 投标邀请

一、项目基本情况

- 1.项目编号：ZX-2023120090/11010823210200024081-XM001
- 2.项目名称：朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目
- 3.项目预算金额：1080万元，项目最高限价：1080万元
- 4.采购需求：

包号	标的名称	采购包预算 金额 (万元)	采购包最高 限价 (万元)	数量	简要技术需求 或服务要求
01	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第一包）	230	230	28 人	力度平房区物业管理服务
02	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第二包）	850	850	105 人	朱房平房区、四街平房区物业管理服务

5.合同履行期限：

第一包（力度平房区物业管理服务）：一年。

第二包（朱房平房区、四街平房区物业管理服务）：自合同签订之日起至拆迁腾退完成。

6.本项目是否接受联合体投标：☐是 ☒否。

二、申请人的资格要求（须同时满足）

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

2.1 中小企业政策

☐本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☒本项目专门面向小微企业采购。即：提供的服务全部由符合政策要求的小微企业承接。

☐本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：_____。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）： / 。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否属于政府购买服务：

■否

□是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：

（1）投标人不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的投标人，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的投标人（处罚决定规定的时间和地域范围内）；

（2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取招标文件

1.时间：2023 年 12 月 29 日至 2024 年 01 月 08 日，每天上午 09:00 至 11:30，下午 13:30 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：北京市政府采购电子交易平台

3.方式：投标人持 CA 数字证书登录北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版招标文件。

4.售价：0 元。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标截止时间、开标时间：2024 年 01 月 23 日 09 点 30 分（北京时间）。

地点：北京市海淀区西小口路 18 号新华创新大厦 3 层 3020 室。

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.本项目需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》-财库〔2020〕46 号；《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》-财库〔2014〕68 号；《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》-财库〔2017〕141 号；《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》-国办发〔2007〕51 号；《环境标志产品政府采购实施的意见》-财库〔2006〕90 号、《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》-财库〔2019〕9 号；《关于开展政府采

购信用担保试点工作的通知》（财库【2011】124 号）；《北京市人民政府关于进一步支持小型微型企业发展的意见》-京政发〔2012〕40 号；《北京市财政局关于持续深化政府采购营商环境改革的通知》（京财采购〔2022〕672 号）；《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）。

2. 本项目采用电子招标（线上线下相结合形式），相关操作如下：

（1）投标人办理 CA 数字证书（北京市一证通数字证书），登录北京市政府采购电子交易平台查阅“用户指南”——“操作指南”——“市场主体 CA 办理操作流程指引”，按照程序要求办理。（2）投标人登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“操作指南”——“市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

（3）投标人按照规定办理 CA 数字证书后，自招标公告发布之日起持自身 CA 数字证书登录北京市政府采购电子交易平台免费获取电子版招标文件。（4）未按上述获取方式和期限下载招标文件的投标无效。（5）证书驱动下载：北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。CA 数字证书服务热线 010-58511086，技术支持服务热线 010-86483801。

注：请投标人认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册，认真核实数字证书情况确认是否符合本项目投标要求，如有疑问，请及时联系技术人员。

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：北京市海淀区人民政府清河街道办事处

地 址：北京市海淀区小营西路 20 号

联系方式：010-62927085

2.采购代理机构信息

名 称：北京中忻工程管理咨询有限公司

地 址：北京市海淀区西小口路 18 号新华创新大厦 3 层 3020 室

联系方式：010-82906910

3.项目联系方式

项目联系人：康工

电 话：010-82906910

第二章 投标人须知

投标人须知资料表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“■”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

条款号	条目	内容						
2.2	项目属性	项目属性： ■服务 □货物						
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： □是 ■否						
2.4	核心产品	■关于核心产品本项目不适用。 □本项目__包为单一产品采购项目。 □本项目__包为非单一产品采购项目，核心产品为：_____。						
3.1	现场考察	■不组织 □组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。						
	开标前答疑会	■不召开 □召开，召开时间：__年__月__日__点__分 召开地点：_____。						
4.1	样品	投标样品递交： ■不需要 □需要，具体要求如下： （1）样品制作的标准和要求：_____； （2）是否需要随样品提交相关检测报告： □不需要 □需要 （3）样品递交要求：_____； （4）未中标人样品退还：_____； （5）中标人样品保管、封存及退还：_____； （6）其他要求（如有）：_____。						
5.2.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：						
		<table><tr><td>包号</td><td>标的名称</td><td>中小企业划分标准所属行业</td></tr><tr><td>01</td><td>朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第一包）</td><td>物业管理</td></tr></table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	01	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第一包）	物业管理
		包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业				
01	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第一包）	物业管理						

条款号	条目	内容			
		<table border="1"> <tr> <td>02</td><td>朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第二包）</td><td>物业管理</td></tr> </table>	02	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第二包）	物业管理
02	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第二包）	物业管理			
11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____。			
12.1	投标保证金	投标保证金金额： 01 包：20000 元整； 02 包：80000 元整； （若采用电汇方式递交投标保证金的，需将电汇底单附到投标文件中且注明项目名称、包号及用途） 投标保证金收受人信息： 单位名称：北京中忻工程管理咨询有限公司 开户行：工商银行建材城东路支行 账号：0200097009000086637			
12.7.2		投标保证金可以不予退还的其他情形： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____。			
13.1	投标有效期	自提交投标文件的截止之日起算 90 日历天。			
22.1	确定中标人	中标候选人并列的，采购人是否委托评标委员会确定中标人： ☒ 否 ☐ 是 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人： ☒ 得分相同的，投标报价低者为中标人；得分且投标报价均相同的，以技术部分得分高者为中标人；其他情形的，由评标委员会评定。 ☐ 随机抽取			
26.1.1	询问	询问送达形式： <u>纸质材料递交</u>			
26.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门： <u>招标部</u> ； 联系电话： <u>010-82906910</u> ； 通讯地址： <u>北京市海淀区西小口路 18 号新华创新大厦 3 层 3020 室。</u>			
27	代理费	收费对象： ☐ 采购人 ☒ 中标人 收费标准： <u>参考 1980 号文件，服务费金额为第一包：26000 元整；第二包：63000 元整。</u>			

条款号	条目	内容
		缴纳时间：<u>中标人在领取该项目的中标通知书的同时向代理机构支付中标服务费。</u> 缴纳方式：电汇或现金 服务费采用电汇支付的，请电汇至： 户 名：北京中忻工程管理咨询有限公司 开户行：工商银行建材城东路支行 帐 号：0200097009000086637

投标人须知

一 说 明

1 采购人、采购代理机构、投标人、联合体

- 1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《投标邀请》。
- 1.2 投标人（也称“供应商”、“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。
- 1.3 联合体：指两个以上的自然人、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政府采购。

2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购、核心产品

- 2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。
- 2.2 项目属性见《投标人须知资料表》。
- 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知资料表》。
- 2.4 核心产品见《投标人须知资料表》。

3 现场考察、开标前答疑会

- 3.1 若《投标人须知资料表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人应按要求在规定的的时间和地点参加。
- 3.2 由于未参加现场考察或开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。

4 样品

- 4.1 本项目是否要求投标人提供样品，以及样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的递交与退还等要求见《投标人须知资料表》。
- 4.2 样品的评审方法以及评审标准等内容见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

- 5.1 采购本国货物、工程和服务

- 5.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《**中华人民共和国政府采购法**》第十条规定情形的除外。
- 5.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与投标，则具体要求见第四章《采购需求》。
- 5.1.3 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。
- 5.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位
- 5.2.1 中小企业定义：
- 5.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。
- 5.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：
- （1）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；
- （2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；
- （3）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

- 5.2.1.3 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。
- 5.2.1.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。
- 5.2.2 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。
- 5.2.3 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：
- 5.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- 5.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- 5.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- 5.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- 5.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）；

5.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

5.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。

5.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知资料表》。

5.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5.3 政府采购节能产品、环境标志产品

5.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

5.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号）。

5.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**投标无效**；

5.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》（如涉及）。

5.4 正版软件

5.4.1 依据《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产

品政府采购实施意见的通知》（财库〔2005〕366 号），采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，优先采购符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品。其中，国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品，否则**投标无效**。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况，从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品型号中确定优先采购的产品，并以“无线局域网认证产品政府采购清单”（以下简称清单）的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号，由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

- 5.4.2 各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1 号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47 号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536 号）。

5.5 网络安全专用产品

- 5.5.1 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品，应当在国家互联网信息办公室会同工业和信息化部、公安部、国家认证认可监督管理委员会统一公布和更新的符合要求的网络关键设备和网络安全专用产品清单中。

5.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

- 5.6.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381 号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限

制标准（具体标准见第五章《采购需求》），否则**投标无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5.7 采购需求标准

5.7.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准（试行）

为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，根据财政部关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知（财办库〔2020〕123号），本项目如涉及商品包装和快递包装的，则其具体要求见第五章《采购需求》。

5.7.2 绿色数据中心政府采购需求标准（试行）

为加快数据中心绿色转型，根据财政部 生态环境部 工业和信息化部关于印发《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》的通知（财库〔2023〕7号），本项目如涉及绿色数据中心，则具体要求见第五章《采购需求》。

6 投标费用

6.1 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关的费用，无论投标的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

二 招标文件

7 招标文件构成

7.1 招标文件包括以下部分：

- 第一章 投标邀请
- 第二章 投标人须知
- 第三章 资格审查
- 第四章 评标程序、评标方法和评标标准
- 第五章 采购需求
- 第六章 拟签订的合同文本
- 第七章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响

应，否则**投标无效**。

8 对招标文件的澄清或修改

- 8.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。
- 8.2 上述书面通知，按照获取招标文件的潜在投标人提供的联系方式发出，因提供的信息有误导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。
- 8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

三 投标文件的编制

9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

- 9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第五章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆开投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。
- 9.2 投标人须按规定文件组成的投标文件正本一份，副本六份，电子版（u 盘，内含签字盖章后的终版 PDF 文件及 word 版文件，U 盘不予退还）一份（若提供的投标文件份数不够视为**无效投标**），必须采用 A4 幅面纸张打印胶装，副本可用正本的复印件（须加盖公章），并在封面标明“正本”、“副本”字样。（副本内容与正本出现不一致，以正本为准）
- 9.3 除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。
- 9.4 除专用术语外，投标文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。投标人提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由投标

人自行承担。

10 投标文件构成

- 10.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第七章《投标文件格式》。
- 10.2 对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。
- 10.4 对照第五章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第五章《采购需求》做出了响应，或申明与第五章《采购需求》的偏差和例外。如第五章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。
- 10.5 投标人认为应附的其他材料。

11 投标报价

- 11.1 所有投标均以人民币报价。
- 11.2 投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于下列内容，《投标人须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。
 - 11.2.1 投标货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等；
 - 11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。
- 11.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。
- 11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价，否则其**投标无效**。

12 投标保证金

- 12.1 投标人应按《投标人须知资料表》中规定的金额及要求交纳投标保证金。

- 12.2 交纳投标保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。
- 12.3 投标保证金到账（保函提交）截止时间同投标截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的保函等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前将原件提交至采购代理机构。由于到账时间晚于投标截止时间的，或者票据错误、印鉴不清等原因导致不能到账的，其**投标无效**。
- 12.4 投标保证金有效期同投标有效期。
- 12.5 投标人为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳投标保证金，其交纳的投标保证金对联合体各方均具有约束力。
- 12.6 采购人、采购代理机构将及时退还投标人的投标保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的投标保证金，经投标人同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外：
- 12.6.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还已收取的投标保证金；
- 12.6.2 中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人；
- 12.6.3 未中标投标人的投标保证金，自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人；
- 12.6.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动后 5 个工作日内退还已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。
- 12.7 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构可以不予退还投标保证金：
- 12.7.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；
- 12.7.2 《投标人须知资料表》中规定的其他情形。

13 投标有效期

- 13.1 投标文件应在本招标文件《投标人须知资料表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其**投标无效**。

14 投标文件的签署、盖章

- 14.1 投标文件应由投标人的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公章，如由后者签字，应提供“法定代表人授权委托书”。

四 投标文件的提交

15 投标文件的密封、标记和递交

- 15.1 投标人应将投标文件正本和全部副本一起密封一包，开标一览表和电子版密封一包，中小企业声明函（如有）密封一包，共计三包（电子版为 U 盘，内含签字盖章后的终版 PDF 文件及 word 版文件，U 盘不予退还）。并标明项目编号、包号（如有）、投标人名称、投标项目名称及“投标文件正、副本”或“开标一览表、电子版”字样，并在密封条上下，齐缝处各加盖两枚法定代表人名章及公司公章。投标文件未严格按以上要求密封将导致投标被拒绝。
- 15.2 每一密封包密封处应注明“于_____之前（指招标公告中规定的开标日期及时间）不准启封”的字样，并加盖投标人公章，否则将导致投标被拒绝。
- 15.3 投标人应将投标文件按照规定进行密封和标记后，按投标邀请中注明的开标地址送至接收人。
- 15.4 如果未按上述规定进行密封和标记，采购代理机构将不承担由此造成的对投标文件的误投或提前拆封的责任。
- 15.5 投标文件应在投标邀请中规定的投标截止时间前送达，迟到的投标文件为无效投标文件,将被拒收。
- 15.6 投标人在投标截止时间前，可以对所提交的投标文件进行修改或者撤回，并书面通知采购代理机构。修改的内容和撤回通知应当按本须知要求签署、盖章、密封，并作为投标文件的组成部分。
- 15.7 投标人在投标截止期后不得修改、撤回投标文件。投标人在投标截止期后修改投标文件的，其投标被拒绝。
- 15.8 投标截止时间结束后参加投标的投标人不足三家的，本次招标程序终止，除采购任务取消情形外，采购代理机构将依法重新组织招标或者采取其他方式采购。

五 开标、资格审查及评标

16 开标

- 16.1 采购人或采购代理机构将按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和招标文件预先确定的地点组织开标。

- 16.2 开标由采购代理机构主持，采购人、投标人和有关方面代表参加，所有投标人应派本单位授权代表参加开标会。
- 16.3 开标时，由招标人监督代表和授权代表检查投标文件的密封情况，对符合密封要求的投标文件按照提交投标文件时间的先后顺序当场逐一拆封，由开标会主持人宣读并记录各投标人的报价，唱标内容为“开标一览表”内容。采购代理机构对唱标内容作开标记录，由投标人代表签字确认。投标人未在规定时间内提出疑义的，视同认可开标结果。
- 16.4 投标人对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人提出的询问或者回避申请将及时处理。
- 16.5 投标人不足 3 家的，不予开标。
- 17 资格审查
- 17.1 见第三章《资格审查》。
- 18 评标委员会
- 18.1 评标委员会根据政府采购有关规定和本次招标采购项目的特点进行组建，并负责具体评标事务，独立履行职责。
- 18.2 评审专家须符合《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的规定。依法自行选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。
- 19 评标程序、评标方法和评标标准
- 19.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

六 确定中标

20 确定中标人

- 20.1 采购人将在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人是否委托评标委员会直接确定中标人，见《投标人须知资料表》。中标候选人并列的，按照《投标人须知资料表》要求确定中标人。

21 中标公告与中标通知书

- 21.1 采购人或采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在北京市政府采购网公告中标结果，同时向中标人发出中标通知书，中标公告期限为 1 个工作日。
- 21.2 中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

22 废标

- 22.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：
 - 22.1.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
 - 22.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
 - 22.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
 - 22.1.4 因重大变故，采购任务取消的。
- 22.2 废标后，采购人将废标理由通知所有投标人。

23 签订合同

- 23.1 中标人、采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。
- 23.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。
- 23.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。
- 23.4 政府采购合同不能转包。
- 23.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，中标人可以依法在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作采取分包方式履行合同。本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包，见《投标人须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，否则**投标无效**。中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

24 询问与质疑

24.1 询问

24.1.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可依法提出询问，并按《投标人须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。

24.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

24.2 质疑

24.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

24.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。投标人为自然人的，质疑函应当由本人签字；投标人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。

24.2.3 投标人委托代理人进行质疑的，应当随质疑函同时提交投标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。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

24.2.4 投标人应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑，采购人、采购代理机构有权不予答复。

24.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《投标人须知资料表》。

25 代理费

25.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《投标人须知资料表》。由中标人支付的，中标人须一次性向采购代理机构缴纳代理费，投标报价应包含代理费用。

第三章 资格审查

一、资格审查程序

- 1 开标结束后，采购人或采购代理机构将根据《资格审查要求》中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。
- 2 《资格审查要求》中对格式有要求的，除招标文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。
- 3 投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其**投标无效**。
- 4 资格审查合格的投标人不足 3 家的，不进行评标。

二、资格审查要求

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	具体规定见第一章《投标邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 投标人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件； 投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件； 同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。	提供有效证明材料并加盖本单位公章
1-2	投标人资格声明书	提供了符合招标文件要求的《投标人资格声明书》。	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1-3	投标人信用记录	查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）； 截止时点：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间； 信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存； 信用信息的使用原则：经认定的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投标人，其投标无效。联合体形式投标的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。	无须投标人提供，由采购人或采购代理机构查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	法律、行政法规规定的其他条件	/
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1	中小企业政策	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1-1	中小企业证明文件	当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，此时建议在《资格证明文件》中提供。 1、投标人单独投标的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。 2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且投标人为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件中如实填报，且满足招标文件关于预留份额的要求。	格式见《投标文件格式》
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	

序号	审查因素	审查内容	格式要求
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	
3-1	本项目对于联合体的要求	1、如本项目接受联合体投标，且投标人为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目投标和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为投标文件的组成部分，与投标文件其他内容同时递交。 2、联合体各成员单位均须提供本表中序号1-1、1-2 的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表 3-2 及 3-3 项规定。 3、本表序号 3-3 项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。 4、联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得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政府采购活动。 6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的投标无效。 7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。	本项目不接受联合体投标
3-2	其他特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供有效证明材料并加盖本单位公章
4	投标保证金	按照招标文件的规定提交投标保证金。	提供有效证明材料并加盖本单位公章

第四章 评标程序、评标方法和评标标准

一、评标方法

1 投标文件的符合性审查

- 1.1 评标委员会对资格审查合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。
- 1.2 评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**投标无效**。

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆分投标；
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；
6	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的；
7	★号条款响应	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；
8	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；（如有）
9	报价合理性	报价合理，或投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；
10	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；

11	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形：（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）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；（四）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；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）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；
12	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
13	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2 投标文件有关事项的澄清或者说明

- 2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其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，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，并加盖公章，或者由法定代表人（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。
- 2.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，有权要求该投标人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；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标处理**。
- 2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分投标，其**投标无效**。
- 2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
- 2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：
- ☐有，具体规定为：_____
- ☒无，按下述 2.4.2-2.4.7 项规定修正。
- 2.4.2 单独递交的开标一览表（报价表）与投标文件中开标一览表（报价表）内容不一致的，以单独递交的开标一览表（报价表）为准；
- 2.4.3 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；
- 2.4.4 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 2.4.5 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- 2.4.6 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。
- 2.4.7 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其**投标无**

效。

2.5 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评标时价格不予扣除。

2.5.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的联合体或者大中型企业的报价给予 4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

2.5.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

2.5.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照招标文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

2.5.6 监狱企业提供了由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的，视同小微企业。

2.5.7 残疾人福利性单位按招标文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》的，视同小微企业。

2.5.8 若投标人同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

3 投标文件的比较和评价

3.1 评标委员会将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；未通过符合性审查的投标文件不得进入比较与评价。

3.2 评标方法和评标标准

3.2.1 本项目采用的评标方法为：

■综合评分法，指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投标人为中标候选人的评标方法，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

□最低评标价法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2.2 采用最低评标价法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照下述方法确定一个参加评标的投标人，其他**投标无效**。

□随机抽取

□其他方式，具体要求：_____

3.2.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）____/____。

3.2.4 关于无线局域网认证产品政府采购清单中的产品，优先采购的具体规定（如涉及）____/____。

4 确定中标候选人名单

4.1 采用综合评分法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会按照下述规定确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

□随机抽取

■其他方式，具体要求：得分相同的，投标报价低者为中标人；得分且投标报价均相同的，以技术部分得分高者为中标人，其他情形的，由评审委员会评定

4.2 采用综合评分法时，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。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投标人为排名第一的中标

候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4.3 采用最低评标价法时，评标结果按本章 2.4、2.5 调整后的投标报价由低到高顺序排列。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投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

4.4 评标委员会要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、投标或响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。

4.5 评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会共（各）推荐 3 名中标候选人。

5 报告违法行为

5.1 评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

二、评标标准

评审内容		分值	评分标准	说明
价格部分 (10分)	投标报价	10分	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。其他投标人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）×分值。	此处投标报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4及2.5。
商务部分 (20分)	同类项目业绩	20分	每提供1个合同复印件的得4分，最多得20分。（须加盖本单位公章，合同包括但不限于合同首页、合同双方签字盖章页、金额页、服务时限等）	
技术部分 (70分)	拟投入本项目的作业人力安排和项目组织机构	8分	拟投入本项目的项目组织机构完善、作业人员职责分工明确，项目负责人经验丰富，得8分； 项目组织机构一般、作业人员职责分工合理，项目负责人经验一般，得5分； 项目组织机构较差、作业人员职责分工不明确，项目负责人经验不足，得2分； 未提供不得分。	
	公司管理制度（包括岗位责任制度、人员考核制度、管理运作制度等）	8分	管理制度健全完善、清晰，结构合理明确，得8分；管理制度基本完善，结构合理性一般，得5分；管理制度欠完善、结构合理性欠缺的，得2分； 未提供不得分。	
	安全防范	8分	方案完善合理、应急预案可操作性强，得8分；方案基本合理、应急预案可操作性较强，得5分；方案内容不够完善具体，应急预案可操作性一般，得2分；未提供不得分。	

	秩序维护	8 分	方案完善,配有巡查小组,巡查频率合理,得 8 分;方案较为完善,巡查小组人数较少,巡查频率较为合理,得 5 分;方案不完善,没有设立巡查小组及巡查频率不合理,得 2 分;未提供不得分。	
	交通疏导	8 分	方案可实施性强、配有交通疏导专职人员得 8 分;方案可实施性一般、配有交通疏导专职人员得 5 分;方案可实施性较差、未配备交通疏导专职人员、疏导规划不合理得 2 分;未提供不得分。	
	环卫保洁	8 分	方案内容完善、人员排班方案科学合理、可实施性强、环卫管理养护措施到位、保洁效果好的得 8 分;方案内容基本完善,人员排班方案基本合理,具有可实施性、环卫管理养护及保洁效果较好的得 5 分;方案内容不够完善具体,人员排班方案欠妥,可实施性较差、环卫管理养护及保洁效果一般的得 2 分;未提供不得分。	
	垃圾分类	8 分	方案详尽、科学、合理,安排专人检查得 8 分;方案一般、基本可行、能够做到定期检查得 5 分;方案内容不完善,内容简略,合理性较差、无定期安排检查得 2 分;未提供不得分。	
	拟投入本项目的设备、工具配备情况	7 分	拟投入本项目的设备、工具配备情况完全满足日常工作的,得 7 分;拟投入本项目的设备、工具配备情况基本满足日常工作的,得 4 分;拟投入本项目的设备、工具配备情况不能满足本项目正常需要的,得 1 分;未提供不得分。	
	应急预案及实施	7 分	方案全面、措施可行、方法科学、操作性强,得 7 分;方案基本全面、措施基本可行、方法基本科学、有操作性,得 4 分;方案不全面、措施较差、方法不科学、无操作性,得 1 分;未提供方案不得分。	

注:

1. 价格分数保留两位小数。
2. 因本项目专门面向小微企业,故扣除政策不适用。

第五章 采购需求

一、项目背景

结合地区“疏解整治促提升”专项行动，针对平房区存在的治安防范薄弱、环境秩序脏乱、交通秩序混乱、人口管理无序和安全隐患多等问题，通过实施物业化管理，消除各类安全隐患，有效改善居民群众居住环境，提高居民群众的满意度，切实提高平房区精细化管理水平。

二、服务范围

朱房平房区（含刘家村、后坟地）、四街平房区（含西洼）和力度平房区。

三、预算金额：10,800,000.00元。本项目共分两包，详见下表。

包号	标的名称	采购包预算 金额 (万元)	采购包最高 限价 (万元)	数量	简要技术需求 或服务要求
01	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第一包）	230	230	28 人	力度平房区物业管理服务
02	朱房平房区、四街平房区和力度平房区准物业项目（第二包）	850	850	105 人	朱房平房区、四街平房区物业管理服务

四、服务标准

1、内部管理。建立健全各项管理制度、各岗位工作标准,并制定具体的落实措施和考核办法；公示企业资质证书、项目负责人照片、物业服务事项、服务标准等相关信息。

2、安全防范。对服务区域内的社会治安秩序、汛期安全、装修安全、消防安全等进行管理和服，建立并实施应急预案，切实保障服务区域内的公共安全，降低各类安全事故、火灾事故的发生率和各类社会治安案件的发生率。

3、秩序维护。对服务区域内的私搭乱建、拆墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营、发放小广告、游商、黑窝点等进行劝阻、制止和取证，并及时报相关执法部门；对因翻建或装修房屋影响公共安全和公共利益的行为进行劝阻、制止和取证，并及时报有关执法部门。

4、交通疏导。在主要出入口和消防通道沿线进行机动车行车和停车引导，确保主要道路行车畅通、停车有序；引导和规范非机动车整齐停放。

5、保洁服务。主要路面及硬化地面每天清扫，干净整洁；对公共区域墙壁、宣传栏、平房区道路等进行保洁；对区域内主路积水、积雪、落叶及时进行清扫；建立消杀工作管理制度，视情况开展消杀工作。

6、垃圾分类。严格落实《北京市生活垃圾管理条例》要求，履行相关主体责任，做好垃圾分类和清运工作等；宣传和引导居民养成垃圾分类习惯。

五、人员要求

物业服务人员共计 133 人，各服务区域所需人数如下：

1、力度平房区物业服务人员共 28 人，其中项目负责人 1 人、保安人员 10 人、保洁人员 12 人、清运人员 5 人。

2、朱房平房区、四街平房区物业服务人员共 105 人，其中项目负责人 1 人、保安人员 32 人、保洁人员 51 人、清运人员 21 人。

六、服务期：

第一包（力度平房区物业管理服务）：

服务期为一年。（合同期满后，甲方可视服务情况与乙方续签合同，续签次数最多不超过两次，续签合同金额必须在预算批复金额内，且续签合同金额较此合同金额增加部分不能超过此合同金额的百分之十。如续签合同金额较此合同金额增加部分超过原合同采购金额的百分之十，重新组织招标活动。）

第二包（朱房平房区、四街平房区物业管理服务）：

服务期为自合同签订之日起至拆迁腾退完成。

七、考评机制

根据海淀区发改委《海淀区“疏解整治促提升”专项行动 2021 年工作计划》对挂账村综合整治工作要求，为全面提升地区城市精细化管理水平，有效改善平房区环境秩序、治安秩序、交通秩序、人口管理和安全防范等方面问题。经街道研究决定，结合地区平房区物业管理工作的实际，特制定本考核方案。

（一）指导思想

结合地区“疏解整治促提升”专项行动，针对平房区存在的治安防范薄弱、环境秩序脏乱、交通秩序混乱、人口管理无序和安全隐患多等问题，通过实施物业化管理，

消除各类安全隐患，有效改善居民群众居住环境，提高居民群众的满意度，切实提高平房区精细化管理水平。

（二）考核机构

通过实施物业城市管理，逐步实现环境卫生明显改善、治安秩序明显好转、交通管理有序通畅、人口管理有效疏解、安全隐患明显消除，成立清河街道平房区物业管理工作考核领导小组，以下简称考核领导小组：

组 长：

苏传海 清河街道办事处副主任、社区建设办公室主任

成 员：

社区建设办公室、城市管理办公室、平安建设办公室、相关社区居委会
领导小组下设办公室，办公室设在街道社区建设办公室（物业管理）

（三）考核方式

由街道考核领导小组对地区物业公司进行专项考核。每月对平房区物业公司采取定期与不定期考核方式，共分四大专项考核：

1. 社区建设办公室（物业管理）对物业公司内部管理及物业工作情况、工作表现和履职情况进行专项考核，城市管理办公室（网格管理）对物业公司配合社区城市管理案件处置以及接诉即办工作进行专项考核；

2. 城市管理办公室（城市管理）按照停车管理及交通疏导、垃圾分类及保洁服务等工作要求对物业公司进行专项考核；

3. 平安建设办公室以物业公司在平房区内秩序维护、安全防范等工作的开展情况进行专项考核；

4. 社区居委会组织居民代表进行满意度测评，并根据群众满意度以及工作表现对物业公司进行专项考核。

（四）考核结果运用

每月考核由街道考核领导小组打分和居民满意度调查两项组成，街道考核领导小组考核总分 100 分，其中，社区建设办公室考核占 35 分，城市管理办公室考核占 20 分，平安建设办公室考核占 20 分，社区居委会考核占 25 分。社区居委会负责组织平房区居民代表对居民满意度进行测评，对社区治安情况、停车管理、保洁情况进行满意度调查。

每月考核分数与物业费挂钩，月考核分数等于或高于 90 分且居民满意度在 80%以

上，足额支付月物业服务费，月考核分数低于 90 分或满意度低于 80%，每低 1 分或满意度每低一个百分点扣除当月物业公司物业费 5000 元；对于出现城市管理案件处置不及时或接诉即办工作不配合的，每出现一起扣除物业费 5000 元；对于月厨余垃圾平均分出率低于街道厨余垃圾平均分出率的，扣除当月物业费 5000 元；如任意两个月出现月考核分数低于 60 分或任意两个月出现居民满意度低于 60%，街道有权解除本物业服务合同。

每个考核周期内，物业公司存在以下任意一种情况的，由社区居委会反馈至街道考核领导小组核实，核实确认后由街道考核领导小组酌情确定加 1-5 分：

1. 有见义勇为、拾金不昧行为的；
2. 工作表现突出，社区居民满意度超过 95%的；
3. 重大突发事件处置得当，最大限度的减少损失的。

如物业公司在考核期间存在虚假、夸大、欺诈等不实行为，街道考核领导小组有权撤销加分决定。

（五）考核标准

1. 社区建设办公室（物业管理）对制度建设、执行落实、形象规范、工作纪律等进行打分，计算相应分值；

2. 城市管理办公室（网格管理）按照城市管理案件处置、接诉即办工作的要求进行打分，计算相应分值；

3. 城市管理办公室（城市管理）对停车秩序、交通疏导、垃圾分类、保洁服务等进行打分，计算相应分值；

4. 平安建设办公室对安全防范、消防设施维护、治安维护、秩序疏导等进行打分，计算相应分值；

5. 社区居委会以群众满意度及物业工作日常表现进行打分，计算相应分值。

（六）考核得分

街道考核领导小组办公室对四个专项检查得分进行汇总，按照每个专项分值计算物业公司月最终得分。

附件：1. 清河街道平房区物业管理工作考核打分表

2. 清河街道平房区物业管理工作居民满意度调查表

3. 清河街道物业管理工作考核分项表

附件 1

清河街道平房区物业管理工作考核打分表

物业公司名称				
考核方		考核领导小组		
序号	考核部门	具体标准或要求	百分制	核算分
1	社区建设办公室 35%	建立健全各项管理制度、各岗位工作标准以及执行落实措施		
2		公示企业资质证书、服务标准等信息		
3		工作人员严守工作纪律工作，人员恭谦有礼、耐心仔细，服务态度好		
4		依法履行职责，依章开展工作，充分发挥作用		
5	城市管理办公室 20%	城市管理案件处置得当		
6		接诉即办解决率、满意率高		
7		停车管理科学、有序，规划合理		
8		保洁情况良好，垃圾箱整洁，厨余垃圾分出率高		
9	平安建设办公室 20%	做好小区日常维稳，治安秩序良好		
10		降低治安案件发生率		
11		消防设施维护完好，消防通道畅通		
12		降低安全事故发生率		
13	社区居委会 25%	群众基础良好，群众投诉率低，关系融洽		
14		积极配合居委会工作		
15		对违法行为及时劝阻、制止并上报，引导居民形成文明的生活习惯		
16	加分事由		加分	
17	扣款事项	☐ 垃圾分类分出率低 ☐ 接诉即办解决率低	扣除意见	
总分		考核领导小组组长签字		

附件 2

清河街道平房区物业管理工作居民满意度调查表

物业公司名称					
选 项	非常满意	满意	基本满意	不满意	非常不满意
您对社区治安情况					
您对社区保洁情况					
您对社区停车管理					
您对社区物业的总体评价					
其他建议					

附件 3

清河街道物业管理工作考核分项表

物业公司名称			
考核项目		内部管理	
考核部门		社区建设办公室（物业管理）	
序号	具体标准或要求	满分	得分
1	建立健全各项管理制度、各岗位工作标准以及执行落实措施	25	
2	公示企业资质证书、服务标准等信息	25	
3	工作人员严守工作纪律工作，人员恭谦有礼、耐心仔细，服务态度好	25	
4	依法履行职责，依章开展工作，充分发挥作用	25	
考评人签字		主管领导签字	

清河街道物业管理工作考核分项表

物业公司名称			
考核项目		内部管理	
考核部门		城市管理办公室（网格管理）	
序号	具体标准或要求	满分	得分
5	城市管理案件处置得当	50	
6	接诉即办解决率、满意率高	50	
17-1	接诉即办情况（因不及时、不配合而未达标将扣除费用）	☐ 达标	☐ 未达标
考评人签字			主管领导签字

清河街道物业管理工作考核分项表

物业公司名称			
考核项目		交通疏导、保洁服务	
考核部门		城市管理办公室（城市管理）	
序号	具体标准或要求	满分	得分
7	停车管理科学、有序，规划合理	50	
8	保洁情况良好，垃圾箱整洁，厨余垃圾分出率高	50	
17-2	垃圾分类情况（低于街道平均分出率将扣除费用）	☐ 达标	☐ 未达标
考评人签字			主管领导签字

清河街道物业管理工作考核分项表

物业公司名称				
考核项目		安全防范、秩序维护		
考核部门		平安建设办公室		
序号	具体标准或要求	满分	得分	考评人签字
9	做好小区日常维稳，治安秩序良好	25		(综合治理)
10	降低治安案件发生率	25		
11	消防设施维护完好，消防通道畅通	25		(安全生产)
12	降低安全事故发生率	25		
主管领导签字				

清河街道物业管理工作考核分项表

物业公司名称				
考核项目		内部管理		
考核部门		社区居委会		
序号	具体标准或要求		满分	得分
13	群众基础良好，群众投诉率低，关系融洽		40	
14	积极配合居委会工作，协助做好居民工作		40	
15	对违法行为及时劝阻、制止并上报，引导居民形成文明的生活习惯		20	
16	加分事由		加分	
负责人签字				

第六章 拟签订的合同文本

(以实际签订为准)

1 包:

力度平房区准物业项目
委托服务合同

甲方（业主委托方）：北京市海淀区人民政府清河街道办事处

乙方（物业服务方）：

第一章 物业项目基本情况

一、物业项目(以下简称“本物业”)基本情况

1、项目名称：力度平房区准物业项目

2、项目类型：物业服务管理

3、项目背景：朱房平房区（含刘家村、后坟地）和四街平房区（含西洼）现已进入拆迁腾退阶段，为维护力度平房区环境卫生、交通秩序等各项工作，拟选聘专业公司提供服务。

二、物业服务区域

力度平房区环境卫生、交通秩序。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

一、服务期限

物业服务期限为1年，自____年____月____日起至____年____月____日止；服务期满后，经双方友好协商另行签订协议，可续签一年，连续续签不超过两次。

二、乙方提供的物业服务主要内容

1、内部管理。建立健全各项管理制度、各岗位工作标准,并制定具体的落实措施和考核办法；公示企业资质证书、项目负责人照片、物业服务事项、服务标准等相关信息。

2、安全防范。对服务区域内的社会治安秩序、汛期安全、装修安全等进行管理和服务，建立并实施应急预案，切实保障服务区域内的公共安全，降低各类安全事故的发生率和各类社会治安案件的发生率。

3、秩序维护。对服务区域内的私搭乱建、拆墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营、发放小广告、游商、黑窝点等进行劝阻、制止和取证，并及时报相关执法部门；对因翻建或装修房屋影响公共安全和公共利益的行为进行劝阻、制止和取证，并及时报有关执法部门。

4、交通疏导。在主要出入口和消防通道沿线进行机动车行车和停车引导，确保主

要道路行车畅通、停车有序；引导和规范非机动车整齐停放。

5、保洁服务。主要路面及硬化地面每天清扫，干净整洁；对公共区域墙壁、宣传栏、平房区道路等进行保洁；对区域内主路积水、积雪、落叶及时进行清扫；建立消杀工作管理制度，视情况开展消杀工作。

6、垃圾分类。严格落实《北京市生活垃圾管理条例》要求，履行相关主体责任，做好垃圾分类和清运工作等；宣传和引导居民养成垃圾分类习惯。

第三章 物业服务收费及用途

1、根据国家的相关法律、法规规定，根据乙方中标结果，物业管理服务费总计元，大写金额：人民币_____元，其中不含税金额_____元，增值税费_____元。

2、根据北京市政府采购相关政策，在本合同履行完成并由甲方考核完成后，甲方向乙方支付相关费用，具体付款时间以甲方财务制度和审批流程为准，乙方应向甲方开具相应的正规增值税普通发票。

3、甲方对乙方的考评标准：每月考核分数与物业费挂钩，月考核分数等于或高于90分且居民满意度在80%以上，足额支付月物业服务费，月考核分数低于90分或满意度低于80%，每低1分或满意度每低一个百分点扣除当月物业公司物业费5000元；对于出现城市管理案件处置不及时或接诉即办工作不配合的，每出现一起扣除物业费5000元；对于月厨余垃圾平均分出率低于街道厨余垃圾平均分出率的，扣除当月物业费5000元。

4、具体考评标准参照《清河街道平房区物业管理工作考核方案(试行)》(以下简称“《考核方案》”),本合同下的考评标准如与《考核方案》不一致的，应按《考核方案》规定执行。

5、物业服务费主要用于以下开支：

- (1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2)物业管理区域内清洁卫生费用；
- (3)物业管理区域内秩序维护费用；
- (4)物业服务企业固定资产折旧；

(5) 法定税费;

(6) 物业服务企业的利润。

第四章 权利与义务

一、甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2、审定乙方制定的物业管理方案;

3、检查监督乙方管理工作的执行情况;

4、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日起 15 日内向乙方提供;

5、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活;

7、甲方针对乙方履行本物业服务协议的情况以及提供物业服务的情况进行考评(考评标准以本物业服务合同后附件为准),依据考评情况在支付的物业费中扣减相应的费用。

8、乙方物业服务不符合规定或者考评不合格,乙方应当按照甲方要求进行整改,未按照甲方要求整改合格,甲方有权单方解除本协议并要求乙方承担违约责任。

二、乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定,制定合理的物业管理方案;

2、对物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;

3、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

4、向物业使用人书面告知物业的使用的有关规定,当物业使用人装修物业时,书面告知有关限制条件,并负责监督;

5、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能,如需扩建或完善配套项

目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

6、物业服务人员因发生劳务、劳动、工伤的均由乙方负责，甲方因此而遭受的损失及产生的费用有权向乙方追偿。

7、乙方对使用物业服务用房（如有）承担维护和管理责任，如因物业用房发生的财产和人身损害责任由乙方承担。

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，乙方应承担逾期交房产生的费用、损失以及相应违约责任。

第五章 合同终止

1、本合同期限届满后续签以双方重新签订协议为准。

2、本合同期限届满前，甲方根据考评情况决定继续聘乙方的，应当在期满前 7 日内书面形式通知乙方；乙方自续约通知 7 日内回复甲方。

3、因合同解除或中止，在未有新的物业公司接管物业区域的，乙方应当按照本合同约定条件继续提供符合要求的物业服务。

第六章 违约责任

一、违约责任的划分

1、甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当采取补救措施，并向甲方支付本合同约定物业服务费的 3%的违约金。

2、除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担因乙方擅自停水、停电给甲方造成的损失。

3、乙方提供物业服务期间内，如因乙方人员原因发生的财产和人身损害侵权责任由乙方承担。

4、除法律规定或本合同约定外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当向守约方支付本合同约定物业服务费 3%的违约金；给对方造成损失的，解约方应

当承担相应的赔偿责任。

二、违约金的支付

乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当月按约定物业服务费 3% 的标准向甲方支付违约金；前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按月约定物业服务费 3% 的标准向甲方支付违约金；前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

三、不可抗力

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

四、其他约定

1、除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

2、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲方应向乙方支付实际损失费用。

第七章 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商或协商不成的，双方各向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第八章 附则

1、本合同经双方盖章及法定代表人或委托代理人盖章或签字后生效。

2、本合同正本连同附件一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

2 包：

朱房平房区、四街平房区准物业项目
委托服务合同

甲方（业主委托方）：北京市海淀区人民政府清河街道办事处

乙方（物业服务方）：

第一章 物业项目基本情况

一、物业项目(以下简称“本物业”)基本情况

1、项目名称：朱房平房区、四街平房区准物业项目

2、项目类型：物业服务管理

3、项目背景：朱房平房区（含刘家村、后坟地）和四街平房区（含西洼）现已进入拆迁腾退阶段，为维护朱房平房区（含刘家村、后坟地）、四街平房区（含西洼）环境卫生、交通秩序等各项工作，拟选聘专业公司提供服务。

二、物业服务区域

朱房平房区（含刘家村、后坟地）、四街平房区（含西洼）环境卫生、交通秩序。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

一、服务期限

物业服务期限为：_____

二、乙方提供的物业服务主要内容

1、内部管理。建立健全各项管理制度、各岗位工作标准,并制定具体的落实措施和考核办法；公示企业资质证书、项目负责人照片、物业服务事项、服务标准等相关信息。

2、安全防范。对服务区域内的社会治安秩序、汛期安全、装修安全等进行管理和服务，建立并实施应急预案，切实保障服务区域内的公共安全，降低各类安全事故的发生率和各类社会治安案件的发生率。

3、秩序维护。对服务区域内的私搭乱建、拆墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营、发放小广告、游商、黑窝点等进行劝阻、制止和取证，并及时报相关执法部门；对因翻建或装修房屋影响公共安全和公共利益的行为进行劝阻、制止和取证，并及时报有关执法部门。

4、交通疏导。在主要出入口和消防通道沿线进行机动车行车和停车引导，确保主要道路行车畅通、停车有序；引导和规范非机动车整齐停放。

5、保洁服务。主要路面及硬化地面每天清扫，干净整洁；对公共区域墙壁、宣传

栏、平房区道路等进行保洁；对区域内主路积水、积雪、落叶及时进行清扫；建立消杀工作管理制度，视情况开展消杀工作。

6、垃圾分类。严格落实《北京市生活垃圾管理条例》要求，履行相关主体责任，做好垃圾分类和清运工作等；宣传和引导居民养成垃圾分类习惯。

第三章 物业服务收费及用途

1、根据国家的相关法律、法规规定，根据乙方中标结果，物业管理服务费总计元，大写金额：人民币_____元，其中不含税金额_____元，增值税费_____元。

2、根据北京市政府采购相关政策，在本合同履行完成并由甲方考核完成后，甲方向乙方支付相关费用，具体付款时间以甲方财务制度和审批流程为准，乙方应向甲方开具相应的正规增值税普通发票。

3、甲方对乙方的考评标准：每月考核分数与物业费挂钩，月考核分数等于或高于90分且居民满意度在80%以上，足额支付月物业服务费，月考核分数低于90分或满意度低于80%，每低1分或满意度每低一个百分点扣除当月物业公司物业费5000元；对于出现城市管理案件处置不及时或接诉即办工作不配合的，每出现一起扣除物业费5000元；对于月厨余垃圾平均分出率低于街道厨余垃圾平均分出率的，扣除当月物业费5000元。

4、具体考评标准参照《清河街道平房区物业管理工作考核方案(试行)》(以下简称“《考核方案》”),本合同下的考评标准如与《考核方案》不一致的，应按《考核方案》规定执行。

5、物业服务费主要用于以下开支：

- (1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2)物业管理区域内清洁卫生费用；
- (3)物业管理区域内秩序维护费用；
- (4)物业服务企业固定资产折旧；
- (5)法定税费；
- (6)物业服务企业的利润。

第四章 权利与义务

一、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、审定乙方制定的物业管理方案；
- 3、检查监督乙方管理工作的执行情况；
- 4、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 15 日内向乙方提供；
- 5、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；
- 6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活；
- 7、甲方针对乙方履行本物业服务协议的情况以及提供物业服务的情况进行考评(考评标准以本物业服务合同后附件为准), 依据考评情况在支付的物业费中扣减相应的费用。
- 8、乙方物业服务不符合规定或者考评不合格, 乙方应当按照甲方要求进行整改, 未按照甲方要求整改合格, 甲方有权单方解除本协议并要求乙方承担违约责任。

二、乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定, 制定合理的物业管理方案；
- 2、对物业使用人违反法规、规章的行为, 提请有关部门处理；
- 3、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将本物业的管理责任转让给第三方；
- 4、向物业使用人书面告知物业的使用的有关规定, 当物业使用人装修物业时, 书面告知有关限制条件, 并负责监督；
- 5、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需扩建或完善配套项目, 须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。
- 6、物业服务人员因发生劳务、劳动、工伤的均由乙方负责, 甲方因此而遭受的损失及产生的费用有权向乙方追偿。
- 7、乙方对使用物业服务用房(如有)承担维护和管理责任, 如因物业用房发生的财产和人身损害责任由乙方承担。
- 8、本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资

料，乙方应承担逾期交房产生的费用、损失以及相应违约责任。

第五章 合同终止

1、本合同期限届满后续签以双方重新签订协议为准。

2、本合同期限届满前，甲方根据考评情况决定继续聘乙方的，应当在期满前 7 日内书面形式通知乙方；乙方自续约通知 7 日内回复甲方。

3、因合同解除或中止，在未有新的物业公司接管物业区域的，乙方应当按照本合同约定条件继续提供符合要求的物业服务。

第六章 违约责任

一、违约责任的划分

1、甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当采取补救措施，并向甲方支付本合同约定物业服务费的 3%的违约金。

2、除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担因乙方擅自停水、停电给甲方造成的损失。

3、乙方提供物业服务期间内，如因乙方人员原因发生的财产和人身损害侵权责任由乙方承担。

4、除法律规定或本合同约定外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当向守约方支付本合同约定物业服务费 3%的违约金；给对方造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

二、违约金的支付

乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当月按约定物业服务费 3%的标准向甲方支付违约金；前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按月约定物业服务费 3%的标准向甲方支付违约金；前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

三、不可抗力

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

四、其他约定

1、除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

2、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲方应向乙方支付实际损失费用。

第七章 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商或协商不成的，双方各向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第八章 附则

1、本合同经双方盖章及法定代表人或委托代理人盖章或签字后生效。

2、本合同正本连同附件一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

第七章 投标文件格式

投标人编制文件须知

- 1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（商务技术文件），编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

一、资格证明文件格式

投标文件（资格证明文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（ 资 格 证 明 文 件 ）

项目名称：

项目编号：

项目包号：

投标人名称（盖章）：

年 月 日

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件

1-2 投标人资格声明书

投标人资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目投标中，我单位承诺：

- （一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五）我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六）我单位不存在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情形；
- （七）我单位遵循公开、公平、公正、诚实守信的原则，依法依规参与本项目投标，并且承诺在本项目投标活动中，我单位未参与围标串标、未提供虚假材料谋取中标资格，所提供的所有资料真实有效，如有不实，我单位愿意承担一切后果。
- （八）与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

2 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

2-1 中小企业证明文件

说明：

（1）本项目专门面向小微企业采购，投标文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，且建议在资格证明文件部分提供。

（2）中小企业声明函填写注意事项

1）《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。

2）对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

（3）温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300号）》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

中小企业声明函（服务）格式

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

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

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

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

残疾人福利性单位声明函格式

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位（**请选择**）：

☐ 不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐ 属于符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

2-2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）

3 本项目的特定资格要求（如有）

3-2 其他特定资格要求

4 投标保证金凭证/交款单据等证明材料并加盖本单位公章

二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（商务技术文件）

项目名称：
项目编号：
项目包号：

投标人名称（盖章）：

年 月 日

1 投标书（实质性格式）

投标书

致：（采购人或采购代理机构）

我方参加你方就_____（项目名称，项目编号/包号）组织的招标活动，并对此项目进行投标。

1. 我方已详细审查全部招标文件，自愿参与投标并承诺如下：

（1）本投标有效期为自提交投标文件的截止之日起___个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照招标文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：_____。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____

传真_____

电话_____

电子函件_____

投标人名称（加盖公章）_____

日期：____年____月____日

2 授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、提交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至投标有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附：法定代表人及委托代理人身份证明文件复印件：

--

说明：

- 1.若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。
- 2.若投标文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》；否则，不需要提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》。
- 3.供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。
- 4.供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人（单位负责人）及委托代理人的有效的身份证、护照等身份证明文件复印件。提供身份证的，应同时提供身份证**双面**复印件。

3 开标一览表（实质性格式）

开标一览表

项目编号：_____

项目名称：_____

包号	投标人名称	投标报价		服务期
		大写	小写	

注：1.此表中，每包的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价相一致。
2.本表必须按包分别填写。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

4 投标分项报价表（实质性格式）

项目编号：_____

项目包号：_____

项目名称：_____

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1					
2					
3	...				
总价（元）					

注：1.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

5 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

项目编号：_____

项目包号：_____

项目名称：_____

序号	招标文件条目号（页码）	招标文件要求	投标文件内容	偏离情况	说明
对本项目合同条款的偏离情况 （应进行选择，未选择 投标无效 ）： ☐ 无偏离 （如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。） ☐ 有偏离 （如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一系列明，否则 投标无效 ；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）					

注：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

6 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号：_____

项目包号：_____

项目名称：_____

序号	招标文件 条目号(页 码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

注：

1. 对招标文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的，**投标无效**。
- 2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

7 中小企业证明文件

说明：

1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，以证明中小企业身份。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。

2) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

3) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300号）》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

中小企业声明函（服务）格式

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

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

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

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日 期：_____

¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

残疾人福利性单位声明函格式

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位（**请选择**）：

☐ 不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐ 属于符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

8 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料