

四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司

本部物业管理服务项目

招 标 文 件

招标人：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司

二〇一八年五月

前 言

本招标文件是以《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第 613 号）、国务院办公厅《关于清理规范工程建设领域保证金的通知》（国办发〔2016〕49 号等）、国家九部委《关于废止和修改部分招标投标规章和规范性文件的决定》（2013 年第 23 号令）、国家七部委《工程建设项目施工招标投标办法》（2003 年第 30 号令，2013 年 23 号令修改）、交通运输部《公路工程项目招标投标管理办法》（2015 年第 24 号）、《公路工程项目评标工作细则》、《公路工程标准施工招标资格预审文件》、《公路工程标准施工招标文件》（2018 年版）、《四川省公路工程项目招标投标管理实施细则（试行）》（川交函〔2017〕29 号）、《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》（2004 年 7 月 6 日国家发展改革委等七部委令第 11 号）为依据等相关文件的要求为依据，由招标人与四川公路工程咨询监理公司结合本项目实际情况共同编写的。

执行中如对本文件进行任何修改都须经招标人书面同意。

本招标文件的解释权归招标人。

本招标文件未经许可不得翻印，否则将依法予以追究。

总 目 录

第一章 招标公告.....	1
第二章 投标人须知.....	5
第三章 评标办法.....	20
第四章 合同条款.....	26
第五章 物业管理服务要求.....	34
第六章 投标文件格式.....	39

第一章 招标公告

四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司

本部物业管理服务项目招标公告

1. 招标条件

四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司根据日常物业管理的需要，决定对其本部办公及生活区物业管理服务项目（以下简称“本项目”）通过公开招标确定物业管理服务单位，资金来源为企业自筹。经四川成渝高速公路股份有限公司批准，由项目业主四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司作为招标人（以下简称“招标人”），负责组织本项目的招标工作。本项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 工程概况：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公及生活区物业管理服务，物业面积约 10000 平方米。

2.2 招标范围：本次招标范围为四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公及生活区物业管理服务（含物业、保安、保洁、食堂服务等）招标。

主要工作内容包括：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公、生活等区域安全防范工作，维护正常的治安秩序，车辆停放秩序，巡更，消防安全管理；办公、生活等公共区域、办公大楼的卫生或约定的其他区域的清扫保洁工作；绿化零星维护管理；水、电及公共设施的管理维护；职工食堂食品烹饪加工服务等。

具体工作内容和要求详见第五章物业管理服务要求。

本次招标划分为 1 个合同段，标段号为 WY4。

2.3 服务期限：本次招标有效期限为两年。但合同协议书一年一签，如承包人在项目实施期间履约情况良好，年终考核合格发包人可与承包人续签下一年度的合同，否则招标人有权另行选择物业管理单位。

3. 投标人资格要求

3.1 本次招标投标人须具有：

①独立法人资格、持有有效营业执照和基本账户开户许可证；

②近五年（2013 年 1 月 1 日起至今，以合同协议书签订时间为准），至少从事过 2 个服务期限在一年以上的类似项目物业管理服务（至少包含保洁、安保及水电维修）。

③财务要求：近 1 年（2016 年或 2017 年）度财务净利润大于或等于零。

④人员：具有相应的物业管理服务能力。

3.2 本次招标不接受联合体投标。不允许转包或违法分包。

3.3 投标人关联关系

与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一标段投标。否则，相关投标均无效。

4. 评标办法

本次招标采用**资格后审、单信封形式**，评标采用综合评分法。

5. 获得招标文件的办法、地点、时间和费用

5.1 凡有意参加投标的潜在投标人，请于 2018 年 5 月 26 日开始在四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）免费匿名下载招标文件电子文件，招标人不提供其他任何报名和招标文件获取的方式。

5.2 招标文件补遗书（如果有）、通知书（如果有）将公布在四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）和全国公共资源交易平台（四川省）（<http://www.scggzy.gov.cn>），由投标人自行从上述任一网站下载。投标人应在投标期间适时关注招标人指定网站，并及时下载相关内容，招标人不再另行通知。查阅下载过程如有问题或疑问请及时与招标人联系；逾期未联系的，招标人视为投标人无任何问题，或是已收到或默认已收到，否则，造成的一切后果由投标人自负。

6. 投标文件的送交及相关事宜

6.1 现场踏勘及投标预备会议

现场踏勘：本项目不统一组织现场踏勘。须踏勘现场的潜在投标人可自行组织前往，相关费用自理，安全责任自负。

投标预备会议：招标人不召开投标预备会。

6.2 投标文件送交的时间为 **2018 年 6 月 19 日上午 8:30~9:00 时**（北京时间），截止时间为 **2018 年 6 月 19 日上午 9:00 时**（北京时间），投标人必须将按要求密封完好的投标文件以面交方式送达招标人指定地点：**四川省政府政务服务和公共资源交易服务中心（成都市人民中路三段 33 号）本项目开标室**。招标人定于投标文件送交截止时间的同一时间、同一地点举行公开开标，投标人应派代表出席并签认开标结果。

6.3 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

7. 投标保证金

投标人在送交投标文件前，应按投标人须知的规定向招标人提交如下形式和金额的投标保证金：人民币 1.6 万元。

投标保证金可采用银行保函或现金担保形式。若采用银行保函方式递交，银行保函应由投标人开立基本账户的银行开具，如投标人开立基本账户的银行不具备开具银行保函的资格，则应由该银行系统内其他支行及以上银行出具。若采用现金方式递交，则现金担保须通过银行电汇或现金转账的方式由投标人的基本账户一次性划入招标人的指定账户，且须在投标截止期前（宜在投标截止期前一天）到账（由招标人进行核查）。

8. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在全国公共资源交易平台（四川省）（<http://www.scggzy.gov.cn>）、四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）等媒体上发布。

9. 招标工作公开接受社会监督

9.1 公示制度

9.1.1 招标人将对投标人投标文件的下述内容作为公示资料进行公示：

(1) 近五年内（2013年1月1日起至今）完成类似项目情况表（见投标文件格式资格审查资料表（三））

(2) 拟委任本合同主要人员资历表（见投标文件格式资格审查资料表（四））

各投标人应将上述公示资料的 Word 格式的电子文件（U 盘）单独密封，与投标文件一同提交。

招标人将按照投标人所提供的公示资料与评标结果同时在四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）上公示，公示截止日同评标结果公示截止日，公示期间接受社会公开监督。投标人应确保电子文件与投标文件内容的一致性，若在公示前发现不一致时，将以投标文件为准进行公示；若在公示期间发现公示资料与投标文件不一致时，仍将以投标文件为准对该投标人的公示资料重新进行公示。

9.1.2 评标结果公示：招标人在收到评标报告之日起 3 日内，将评标结果即评标委员会推荐的中标候选人名单在全国公共资源交易平台（四川省）（<http://www.scggzy.gov.cn>）、四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）上公示 3 个工作日以接受社会公开监督。投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

9.2 投诉处理：招标人、招标人上级主管部门按照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》（2004年7月6日国家发展改革委等七部委令 11 号）、交通运输部《公路工程建设项目招标投标管理办法》（2015年第24号令）、《四川省公路工程建设项目招标投标管理实施细则（试行）》（川交函〔2017〕29号）的规定接受针对公示内容的投诉。投诉材料要求、投诉受理条件及查处参照七部委令 11 号和（川交函〔2017〕29号）对投诉的规定执行。超出投诉时效的，则不予受理。

10. 联系方式

招 标 人：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司

地 址：四川省成都市成华区迎晖路 8 号

邮 编：610041

电 话：028-84727199 028-85527120

传 真：028-85525350

联 系 人：李女士 谢女士

招标人：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司

2018 年 5 月 25 日

第二章 投标人须知

一、投标人须知前附表

二、投标人须知

一、投标人须知前附表

《投标人须知前附表》是用于进一步明确《投标人须知》正文中的未尽事宜，由招标人根据本项目具体特点和实际需要编制和填写，与《投标人须知》正文无抵触且与招标文件其他章节相衔接。前附表内容与本须知不一致的，以前附表内容为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	招 标 人：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司 地 址：四川省成都市成华区迎晖路 8 号 邮 编：610041（成都） 电 话：028-84727199 028-85527120 传 真：028-85525350 联 系 人：李女士 谢女士
1.1.3	招标代理机构	/
1.1.4	项目名称	四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部物业管理服务
1.1.5	服务地点	四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公及生活区
1.2.1	资金来源及比例	企业自筹，比例 100%
1.2.2	资金落实情况	资金已落实
1.3.1	招标范围	同招标公告
1.3.2	计划工期	本次招标有效期限为两年，但合同协议书一年一签。如承包人在项目实施期间履约情况良好，年终考核合格发包人可与承包人续签下一年度的合同，否则发包人有权另行选择物业管理单位
1.3.3	质量要求	每月平均考核得分在 90 分以上（含 90 分） 注：年考评分为当年已考核的月评分的平均值
1.3.4	安全目标	无安全责任事故
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	1. 资质条件：见本须知附录 1 2. 财务要求：见本须知附录 2 3. 业绩要求：见本须知附录 3 4. 主要人员要求：见本须知附录 4
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受

1.4.3	投标人不得存在的其他关联情况	/
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间：/
		形式：/
1.11.1	分包	本项目严禁转包和违法分包。
2.1	构成招标文件的其他材料	招标文件补遗书（如果有）、通知书（如果有）
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间：投标人在递交投标文件截止之日 <u>18</u> 天前，
		形式：可以书面形式要求澄清招标文件，且无需提供投标人信息
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	送交投标文件截止之日 <u>15</u> 天前，招标人将以补遗书形式对招标文件进行澄清，补遗书公布在招标人指定网站（见招标公告5.2）上。投标人应在投标期间实时关注招标人指定网站，并及时下载相关内容，招标人不再另行通知。查阅下载过程如有问题或疑问请及时与招标人联系；逾期未联系的，招标人视为投标人无任何问题，或是已收到或默认已收到，否则，造成的一切后果由投标人自负
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间：由投标人在招标人指定网站上自行查阅 形式：不要求投标人向招标人发出确认函
2.3.1	招标文件的修改发出的形式	同本须知前附表第2.2.2款
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	同本须知前附表第2.2.3款
3.1.1	投标文件密封的形式	<input type="checkbox"/> 双信封 <input checked="" type="checkbox"/> 单信封
3.1.1	构成投标文件的其他材料	补遗书（如有）、通知书（如有）

3.2.1	增值税税金计算方法	投标报价应包括国家规定的增值税税金，增值税税金按国家规定计税方法计算。
3.2.1	工程量清单的填写方式	投标人按照招标人提供的工程量清单格式填写
3.2.3	报价方式	<input type="checkbox"/> 单价 <input checked="" type="checkbox"/> 总价，第一年根据招标工程量清单总价报价，后续年度按照工程量清单报价续签合同
3.2.6	是否接受调价函	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3.2.8	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价 <u>80</u> 万元/年度 公布的最高投标限价作为投标人投标报价的控制上限，凡是投标报价超过最高投标限价的，其投标将否决
3.2.9	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	自投标人提交投标文件截止之日期起计算 <u>90</u> 天
3.3.3	招标人通知延后投标截止时间的	原定截止时间 <u>3</u> 天前，招标人将以通知书形式对递交投标文件的时间和地点的变更告知各投标人，通知书公布在招标人指定网站（见招标公告第 5 条）上，由投标人自行下载查阅。投标人收到通知后不再向招标人发出确认函。 投标人应在投标期间实时关注招标人指定网站，并及时下载相关内容，招标人不再另行通知。查阅下载过程如有问题或疑问请及时与招标人联系；逾期未联系的，招标人视为投标人无任何问题，或是已收到或默认已收到，否则，造成的一切后果由投标人自负
3.4.1	投标保证金	(1) 投标保证金的金额： 投标人在送交投标文件时，应向招标人提交如下金额的投标保证金：人民币 <u>1.6</u> 万元整 (2) 投标保证金收取的形式：银行保函或现金担保形式。 1) 若采用银行保函形式，须满足： ① 银行保函由投标人开立基本账户的银行开具，如投标人开立基本账户的银行不具备开具银行保函的资格，则由该银行系统内其他支行及以上银行出具。 ② 银行保函应采用招标文件提供的格式，若采用银行自有格式，保函内容不得做实质性修改。保函有效期至少应包含投标有效期。招

3.4.1	投标保证金	<p>标人如果按本章 3.3.3 项的规定延长了投标有效期，则投标保证金的有效期也相应延长。</p> <p>2) 若采用现金担保形式，须满足：</p> <p>现金担保须通过银行电汇或现金转账方式由投标人的基本账户一次性汇入招标人指定的账户，且须在投标截止时间前（宜在投标截止期前一天）到账。投标人须将电汇回执单或现金转账凭证影印件（彩色或黑白）装入投标文件。</p> <p>(3) 现金担保提交至招标人的如下开户银行及账号：</p> <p>账户户名 1: <u>四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司</u></p> <p>开户银行: <u>建设银行成都市第三支行</u></p> <p>账 号: <u>5105 0143 6308 0000 1194</u></p> <p>银行保函的提交: 银行保函原件单独密封，统一装入外层总封套内，与投标文件一起开封；银行保函的影印件（彩色或黑白）应装订在投标文件正本之中</p>
3.4.3	投标保证金的退还	<p>退还时间: 招标人最迟将在中标通知书发出后 5 日内向中标候选人以外的其他投标人退还投标保证金，与中标人签订书面合同后 5 日内向中标人和其他中标候选人退还投标保证金；投标人在投标截止时间前撤回投标文件但已递交投标保证金的，招标人将自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还其投标保证金；</p> <p>退还方式: ①现金担保的退还：各投标人的投标保证金将在投标人代表凭单位介绍信，中标通知书（或中标结果通知书或退还申请函）和基本账户开户许可证复印件在招标人财务处办理退还手续后，一次性退还至投标人的基本账户；②银行保函的退还：银行保函由投标人法定代表人或其委托代理人本人凭单位介绍信及身份证原件在招标人处领取</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	<p>有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：</p> <p>(1) 投标截止后投标人撤销投标文件的；</p> <p>(2) 中标人无正当理由不与招标人订立合同的；</p> <p>(3) 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；</p> <p>(4) 中标人不按招标文件要求提交履约保证金的；</p> <p>(5) 发生招标文件明确规定可以不予以退还投标保证金的其他情形</p>

3.5	资格审查资料的特殊要求	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有, 投标人提供的资格审查资料必须满足资格审查最低条件要求, 并附相关证明材料, 证明材料以第六章投标文件格式中要求为准
3.5.2	近年财务状况的年份要求	近一年(2016年或2017年)
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	近五年(2013年1月1日起至今, 以合同协议书签订时间为准)
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁的年份要求	无
3.5.10	投标文件的真实性要求	本项修改为: 投标人若在投标文件中(资质、业绩、主要人员等信息)提供了虚假资料, 在评标阶段发现的, 评标委员会应否决其投标; 中标候选人确定后发现的, 招标人可以取消中标候选人或中标资格, 还将上报省级交通运输主管部门, 并依据“《四川省重点公路建设从业单位信用管理办法》的通知”(川交函(2016)84号)给予信用处理
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.3	签字或盖章要求	本款补充以下内容: (1) 法定代表人或其委托代理人必须在投标文件格式要求签署的地方亲自签署, 并不得用印章、签名章或电子制版签名。 (2) 投标文件格式要求盖章的地方都须加盖投标人单位章(法定名称), 不得使用专用印章, 单位章内容必须与单位营业执照名称一致。 (3) 投标文件格式中对应内容在提交的投标文件中的任何改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其委托代理人签字确认。 (4) 法定代表人身份证明、授权委托书(如有)具体要求见第六章投标文件格式
3.7.4	投标文件份数	正本 <u>1</u> 份、副本 <u>1</u> 份

3.7.5	装订的其他要求	<p>装订的其他要求本项细化为：</p> <p>投标文件的正本、副本（副本是正本的复印件或影印件）应采用粘贴或装订方式分别装订成册，并标明“正本”、“副本”、不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订，同时投标文件应编制目录、且逐页标注连续编码，否则，招标人将对投标文件页数的丢失、散落或其它后果不承担任何责任。招标文件要求附原件的资料，应一律附于投标文件“正本”内。</p> <p>（2）公示资料以 Word 格式的电子文档置于 U 盘，且电子文档应能正常打开</p>
4.1.1	投标文件的密封	<p>本项修改为：</p> <p>（1）内层封套：投标文件正本、投标文件副本、投标人公示资料的电子文件（U 盘）应统一密封在一个封套中。封套应加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章或投标人的法定代表人或其委托代理人签字。</p> <p>若采用银行保函形式提交投标保证金的，银行保函原件应密封在单独的封套中。</p> <p>（2）外层总封套：将上述单独密封的文件统一密封在一个外层总封套中。外层总封套应加贴封条或加盖密封章，且外层封套上不应有任何投标人的识别标志</p>
4.1.2	封套上应载明的信息	<p>1. 外层总封套写明以下内容（内装投标文件（含正本、副本），公示资料电子文件（U 盘）、银行保函原件（若有））：</p> <p>（项目名称）第____标段招标投标文件</p> <p>在 2018 年__月__日__时__分前不得开启</p> <p>2. 内层封套写明以下内容：</p> <p>（1）投标文件（含正本、副本）、公示资料电子文件（U 盘）封套</p> <p>（项目名称）第____标段招标投标文件、公示资料电子文件（U 盘）</p> <p>投标人名称：_____</p> <p>（2）银行保函封套（若有）</p> <p>（项目名称）第____标段招标银行保函原件</p> <p>投标人名称：_____</p>
4.2.3	是否退还投标文件	<p><input checked="" type="checkbox"/>否</p> <p><input type="checkbox"/>是，退还时间：按照本须知前附表第 5.2.1 款办理</p>

4.2.5	投标文件的拒收	本项修改为：投标文件有下列情形之一的，招标人应当拒收： (1) 逾期送达或者未送达指定地点； (2) 未按本须知前附表第4.1.1、4.1.2款要求密封或标记
5.1	开标时间和地点	同招标公告
5.2.1	开标程序	(4) 密封情况检查：由投标人或其推选的代表检查所递交的投标文件密封情况，检查投标文件是否存在提前开启情况和密封情况 (5) 开标顺序：随机，当标段投标人少于3个（不含3个）将不予开标，原封退还
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>5</u> 人，其中招标人代表 <u>1</u> 人，专家 <u>4</u> 人； 评标专家确定方式：从四川省综合评标专家库中随机抽取
6.3.1	评标办法	本次招标采用 资格后审，单信封形式 ；评标采用综合评分法
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	1~3人（若不足3名时取相应的数量）
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介： 四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）、全国公共资源交易平台（四川省）（http://www.scggzy.gov.cn） 公示期限： <u>3</u> 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，应当在中标候选人公示期间提出。
7.2	评标结果异议	本投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标、评标结果有异议的，应当依法向招标人提出。具体方法按照《四川省公路工程项目招标投标管理实施细则》（川交函〔2017〕29号）的规定执行
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

7.6	中标结果公告	公示媒介：同第 7.1 款内容 公示期限：同第 7.1 款内容
7.7.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： <input checked="" type="checkbox"/> 要求，中标履约担保为签约合同价的 5%，第一个年度履约担保应在中标通知书发出后且在合同签订之前提交，以后各年度履约担保在签订合同协议书之前提交。 履约担保由中标人自主选择采用银行保函或现金方式进行提交： (1) 履约担保若采用银行保函形式，银行保函应由支行及以上国有或股份制商业银行开具； (2) 若采用现金或支票则必须从投标人基本账户中转出或开立基本账户的银行开具 <input type="checkbox"/> 不要求
7.8.1	签订合同	本项修改为： (1) 签约合同价：中标人投标函上投标报价的大写金额。 (2) 招标人将把合同授予按 7.7.1 款要求提交履约担保的中标人； (3) 招标人和中标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的投标文件订立书面合同，合同的标的、价格、质量、安全、履行期限等主要条款应当与上述文件的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议；
7.8.1	签订合同	(4) 中标人拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还，并将上报省级交通运输主管部门建议给予相应的信用处理
7.8.5	签订合同事项	本项修改为： (1) 招标人和中标人在签订合同协议书时，合同格式可参照国家相关规定拟定，但招标文件第四章合同条款应作为合同文件的一部分。 (2) 合同协议书乙方必须由承包人法定代表人签署。合同文件的制作及费用由中标人负责。合同文件的份数根据需要由招标人与中标人协商确定。在合同协议书签订之前，投标文件和中标通知书将约束双方； (3) 承包人若在年度考评中合格且将与发包人续签合同时，其签约合同价除发生其他不可抗力外，将与上年签约合同价保持一致，且不作调整

8.5.1	监督部门	招标工作将公开接受社会监督。 四川成渝高速公路股份有限公司 地 址：成都市武侯祠大街252号 电 话： 028-85530742 传 真： 028-85554578 邮政编码： 610000
9	是否采用电子招标投标	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，具体要求：
需要补充的其他内容		
10.1 投标人的 通讯要求 (新增)	<p>(1) 投标人在送交投标文件之前无需向招标人登记有关投标人信息，不提供联系方式，应按招标文件要求自行参加开标会，自行从招标人指定网站查阅和下载招标文件电子文件、补遗书及有关通知，不能下载的应及时与招标人联系，否则后果自行承担。投标人下载补遗书或通知书后，不再向招标人发出确认函。本项目不组织现场踏勘及投标预备会，需踏勘现场的投标人可自行组织前往，相关费用自理，安全责任自行承担。</p> <p>(2) 投标人在送交投标文件时登记投标人信息及有效的联系方式，至评标结果公示前，必须保证其提供的联系方式处于有效工作状态，否则招标人不承担由此引起的一切后果</p>	
10.2 投标报价 (新增)	<p>(1) 本次招标有效期限为两年。本次报价是指为完成招标范围所涉及的保洁管理、保安管理及食堂服务等所需的第一年全部费用。包括人工工资、福利、社保、管理费、保险费、加班费、服装费、工具费、税费、利润等，并以投标人在报价清单中提出的单价或总额价为根据。</p> <p>(2) 投标人应根据下列依据作出最终报价：</p> <p>①招标人提供的保洁清扫、保安管理、食堂服务等报价清单及其说明；</p> <p>②当地人员最低工资标准；</p> <p>③国家相关的管理费、税费等收费标准；</p> <p>(3) 投标人在报价时应充分考虑的其他因素：</p> <p>①在具体工作前，制定(或补充)方案；</p> <p>②经常性的、不间断的巡查，保洁工作；</p> <p>③其他本招标文件涉及的影响有关费用支出的报价因素。</p> <p>(4) 投标人应认真填写报价清单中所列人员的每月单价、合价以及其他费用总额价。投标人没有填入单价、合价或总额价的内容，发包人将不予支付，并认为该细目的价款已包括在报价清单其他人员的单价或总额价中。投标人在报价清单中多报的人员单价、合价或总额价，招标人将不予接受，则从投标报价中扣除多报的人员单价、合价或总额</p>	

10.2 投标报价 (新增)	<p>价。</p> <p>(5) 承包人须为本项目实施期间为履行合同所雇佣的全部人员缴纳工伤保险、人身意外伤害险, 以及第三者责任险。且购买的人身意外伤害险最低投保金额不低于人民币 80 万元, 事故次数不限 (不计免赔额)。该部分保险费包含在报价的单价或总额价中, 不单独报价。</p> <p>(6) 承包人因承包本合同工程需缴纳的一切税费均由承包人承担, 并包含在所报的单价或总额价内。</p>
10.3 放弃中标的 处理	<p>(1) 投标截止时间后投标人不得撤销投标文件。否则, 招标人将不予退还其投标保证金;</p> <p>(2) 中标人在收到中标通知书后, 拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保, 招标人将取消其中标资格, 不予退还其投标保证金, 并将上报省级交通运输主管部门给予信用处理;</p> <p>(3) 合同协议书签订后, 中标人放弃合同, 招标人将不退还中标人履约担保, 并将上报省级交通运输主管部门, 作为不良记录纳入公路建设市场信用信息管理系统, 同时承担相应的法律责任</p>

附录 1 资格审查条件（资质最低要求）

标段	资质等级要求
WY4	独立法人资格、持有有效营业执照和基本账户开户许可证；

附录 2 资格审查条件（财务最低要求）

标段	财务最低要求
WY4	近一年（2016 年或 2017 年）度财务净利润大于或等于零

附录 3 资格审查条件（业绩最低要求）

标段	财务最低要求
WY4	近五年（2013 年 1 月 1 日起至今，以合同协议书签订时间为准），至少从事过 2 个服务期限在一年以上的类似项目物业管理服务（至少包含保洁、安保及水电维修）

附录 4 资格审查条件（主要人员资格最低要求）

标段	各标段人员数量	人员	人员要求
WY4	1	物业主管	至少担任过 1 个类似项目物业管理服务物业主管业绩

注：以上资格审查条件应附证明材料详见投标文件格式资格审查资料表中要求。未附合格证明材料的投标人，资格审查将否决其投标。

附录 5 其他人员基本要求---非否决其投标条件

标段号	人员	数量	人员要求
WY4	水电维护员	1	国家职业初级及以上电工上岗资格证，最近 5 年一直从事电工工作，年龄小于 60 周岁
	保洁员	4	年龄在 60 周岁以下、身体健康、责任心强、吃苦耐劳的人员
	保安	8	年龄在 60 周岁以下（男性）、身体健康、责任心强、吃苦耐劳的人员，并符合《中华人民共和国保安服务管理条例》相关规定要求
	主厨	1	必须持有健康证，厨师应具备二级及以上资格证书；年龄小于 60 周岁
	副厨	1	必须持有健康证，厨师应具备三级及以上资格证书；年龄小于 60 周岁
	白案师傅	1	必须持有健康证
	杂工	1	必须持有健康证

注：1.本表内容不作为资格审查和否决投标条件，仅作为签订合同时，对中标人所提供上述人员的基本要求。

2. 投标人根据物业管理的需要，配置人员数量应满足物业正常管理需要。

二、投标人须知

本须知另见交通运输部《公路工程标准施工招标文件》（2018年版）由投标人自行购买。

附件 1 项目概况

见招标公告

第三章 评标办法

一、评标办法前附表

《评标办法前附表》用于进一步明确正文中的未尽事宜，由招标人根据本项目具体特点和实际需要编制和填写，与招标文件其他章节相衔接，并与本章正文内容不相抵触。前附表内容与正文不一致的，以前附表内容为准。

条款号		评审因素标准
1	评标办法	<p>综合评分相等时，评标委员会依次按照以下优先顺序推荐中标候选人：</p> <p>(1) 若综合得分相等时，评标价低的优先；</p> <p>(2) 若评标价也相等时，以满足资格审查条件业绩数量多者优先；</p> <p>(3) 若满足资格审查条件业绩数量也相等时，以所有合同总金额大者优先</p>
2.1 初步评审 标准	2.1.1 形式评 审标准	<p>(1) 投标文件的重要内容（如投标函、承诺函等）按照招标文件规定的格式、内容填写，字迹、印章清晰可辨；</p> <p>(2) 投标文件上法定代表人或其授权代理人的签字、投标人的单位章盖章齐全，符合招标文件规定；</p> <p>(3) 投标人按照招标文件规定的金额、形式、时效、内容提供了投标担保；</p> <p>(4) 投标人法定代表人的授权代理人，需提交附有法定代表人身份证明的授权书；</p> <p>(5) 投标人法定代表人若亲自签署投标文件的，提供了法定代表人身份证明；</p> <p>(6) 一份投标文件应只有一个投标报价，不得提交选择性报价，也不得有调价函</p>
	2.1.2 资格评审标准	<p>(1) 投标人具备有效的营业执照、基本账户开户许可证等；</p> <p>(2) 投标人的财务状况符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定；</p> <p>(3) 投标人的业绩符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定；</p> <p>(4) 投标人的主要人员资格符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定</p>
	2.1.3 响应性评审标准	投标文件未附有招标人不能接受的条件
2.2 分值构成 与评分标 准	分值构成 (总分 100 分)	<p>(1) 企业实力：9 分</p> <p>(2) 类似业绩：27 分</p> <p>(3) 主管能力：10 分</p> <p>(4) 服务计划：24 分</p> <p>(5) 投标报价：30 分</p> <p>具体评审细项及分值附后</p>

3.7 投标文件 的澄清和 说明	3.7.1	本项补充：投标人收到问题澄清通知后必须在规定时间内以书面（或传真）形式给予答复，投标人的澄清必须加盖投标人单位章或法定代表人或其委托代理人签字。 当投标人收到问题澄清通知后未在规定的时间内予以确认的，评标委员会将按照相关规定处理
3.9 评标 结果	3.9.1 推荐中标 候选人	(1) 评标委员会对所有投标人，按照本评标办法前附表第 2.1、第 2.2 的规定，对企业实力、类似业绩、主管能力、服务计划及投标报价进行评分，计算投标人综合得分，然后按照投标人综合得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人（若不足 3 名相应的数量）

条款号		评分因素及分值		评分标准
2.2 分值构 成与评 分标准	(1)	企业实力（9分）		满足资格审查最低要求得 6 分；具有在有效期内的 ISO14001 环境管理体系认证证书的加 1 分；具有在有效期内的 OHSAS 职业健康安全管理体系认证证书的加 1 分；具有在有效期内的 ISO9001 质量管理体系认证证书的加 1 分
	(2)	类似业绩（27分）		满足基本要求得 17 分，近 5 年（2013 年 1 月 1 日起至今，以合同协议书签订时间为准）每增加 1 个类似物业管理项目加 2 分，加至满分为止 注：项目个数以合同协议书份数为准
	(3)	拟任主管能力（10分）		满足基本要求得 6 分，具有物业管理师职业资格证加 2 分，每增加 1 个类似物业管理项目加 1 分，加至满分为止
	(4)	服务计划（24分）	服务理念和目标（5分）	有管理服务理念和目标描述得 1 分；对项目进行了分析，并进行了有针对性的策划 1.1—3 分；策划定位准确，管理服务理念和制定的目标完全能够满足项目需求 3.1-5 分
人员设置（5分）	有岗位人员设置、有培训计划得 1 分，人员设置基本合理、培训计划基本可行有效得 1.1-3 分，人员设置合理、培训计划可行有效得 3.1-5 分			
服务实施方案（5分）	对保洁、安保、膳食有实施方案得 1 分，实施方案较合理得 1.1-3 分，实施方案合理得 3.1-5 分			

		<p>机关食堂管理 (5分)</p>	<p>依据人员配置及岗位职责,是否具有机关食堂接待管理经验(5年及以上的或5年以下的或无食堂管理经验的)进行分析、比较,以及从管理制度及考评标准或其他方面综合分析,比较: 优秀得5分、其次得3分,一般得1分</p>
		<p>应急服务 (4分)</p>	<p>出现应急突发事件投标人必须在20分钟内赶到现场,依据投标人本项目的应急服务实力、服务团队、服务响应时间,合理得4分,其次得3分,一般得2分</p>
(5)		<p>投标报价 (30分)</p>	<p>投标报价得分的计算方式为:</p> <p>(1) 基准价的计算</p> <p>①当通过初步评审的投标人大于等于5家时,其基准价为通过初步评审的各投标人中去掉一个最高值和一个最低值后的投标报价的平均值;</p> <p>②当通过初步评审的投标人小于5家时,其基准价为通过初步评审的各投标人的投标报价的平均值;</p> <p>(2) 偏差率</p> $\text{偏差率} = 100\% \times \left \frac{\text{投标人投标报价} - \text{基准价}}{\text{基准价}} \right $ <p>(取小数点后两位)</p> <p>(3) 投标报价得分</p> <p>①投标人评标价=评标基准价时,评标价得分为满分30分;</p> <p>②当投标人评标价>评标基准价: 评标价得分=30-偏差率×100×E, E取0.6</p> <p>③当投标人评标价<评标基准价: 评标价得分=30-偏差率×100×E, E取0.3</p> <p>上述②、③项最多减至零分为止。</p>

二、评标办法（正文）

1 评标办法

1.1 评标委员会由从四川省综合评标专家库随机抽取的经济、技术专家 4 人，与招标人代表 1 人共同组成。

1.2 评标方法采用综合评分法，资格后审，凡符合本项目形式评审、资格评审的投标人按综合得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表内容。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表内容。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表内容。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成：

见评标办法前附表；

2.2.2 评标基准价计算

2.2.3 投标报价的偏差率计算

2.2.4 评分标准：

见评标办法前附表；

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的，作无效投标处理。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，其投标作无效投标处理：

(1) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

(2) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会通过初步评审的投标文件进行评审。评标委员会按“评标办法前附表 2.2 款”规定的评审因素和评分值进行评分。

3.2.2 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标作无效投标处理。

3.7 投标文件的澄清和说明

3.7.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补

正。

3.7.2 澄清、说明、和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.7.3 评标委员会对投标人提出的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.7.4 凡超出招标文件规定的或给发包人带来未曾要求的利益变化、偏差或其他因素在评标时不予考虑。

3.8 不得否决投标的情形

投标文件存在第二章“投标人须知”第 1.12.3 项所列情形的，均视为细微偏差，评标委员会不得否决投标人的投标，应按照第二章“投标人须知”第 1.12.4 项规定的原则处理。

3.9 评标结果

3.9.1 评标委员会将按照评标办法前附表内容推荐中标候选人

3.9.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

第四章 合同条款

合同条款

1. 定义和解释

发包人：项目业主 四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司（以下简称发包人）。

承包人：物业管理服务单位 是指按本招标文件要求进行投标，其投标文件评审通过，承担四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公及生活区物业管理服务的单位（以下简称承包人）。

2. 服务的范围与内容

2.1 服务范围

四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公及生活区的物业管理服务，含物业、保安、保洁、食堂服务等。

2.2 工作内容

主要工作内容包括：四川成渝高速公路股份有限公司成渝分公司本部办公、生活等区域安全防范工作，维护正常的治安秩序，车辆停放秩序，巡更，消防安全管理；办公、生活等公共区域、办公大楼的卫生或约定的其他区域的清扫保洁工作；绿化零星维护管理；水、电及公共设施的管理维护；职工食堂食品烹饪加工服务等。

2.3 服务工期

(1) 招标期限：本次招标有效期限为两年，但合同协议书每年一签。

(2) 合同期限：本项目**招标有效年限为两年**，合同双方合作一年，发包人将通过合同履行、服务质量、及时性、人员到位率、安全文明等方面，对承包人进行考核。如果承包人提供的服务年考评分（年考评分为当年已考核的月评分的平均值）在 90 分以上（含 90 分），发包人将在年度合同协议书满期前三个月与承包人协议签订新的合同协议书。如果承包人提供的服务年考评分在 90 分以下（不含 90 分）；或在年度合同协议书满期前一个月，仍未能与发包人就接下来一个年度合同协议书的签订达成一致，发包人有权另行通过委托、询价等方式找寻新的服务提供方，在当年度的合同协议书执行完毕后，不再与承包人签订新的合同协议书。

(3) 若承包人由于不可抗拒的原因不能与发包人续签合同，则应提前三个月书面告知发包人，以便发包人另行选择承包人，发包人将履约担保退还原承包人。若由于发包人原因不与承包人续签合同，应提前二个月书面告知承包人，并将履约担保退还承包人。

3. 发包人的责任与义务

3.1 发包人负责向承包人无偿提供清洁、保洁和生活必须的水源、电源；

3.2 发包人负责协调清洁生活区、办公区域内的各种关系；

3.3 承包人招聘的人员须得到发包人认可，对不满意的员工，发包人有权向承包人提出更换；

3.4 发包人有权监督承包人管理工作及制度的执行情况；

3.5 对承包人违反法规、规章的行为，发包人有权在当月质量考核后，从应支付的费用中对承包人进行违约处理。

4. 承包人的责任与义务

4.1 承包人在合同签订后，即向发包人提供全年工作计划，并在每月 25 日向发包人提供下月工作计划，并经发包人核准后执行。计划包括工作项目、人员、设备、费用。发包人将依据计划对其工作内容进行考核和验收。

发包人可以通过工作指令或通知单等形式下发新增或变更的工作安排，承包人接到发包人通知后，应及时安排相关人员及设备提供服务工作，并在规定的时间内按时完成安排的工作内容。由于发包人扩大合同服务范围、规模，而造成承包人人员数量额外增加，发包人应与承包人签订补充协议并按实际增加的人员数量增付费用。

4.2 承包人在履行本合同项目时，应采取相应的安全措施，如承包人未能采取有效的措施，而发生的与履行合同项目有关的人身伤亡、罚款、索赔、损失赔偿、诉讼费用及其他一切责任应由承包人负责。对于承包人在履行合同过程中发生的人员伤亡，或者造成第三方的人员伤亡，或财产损失，或由此而引起的其他一切损害和损失，应由承包人承担相应责任。

4.3 承包人为实施本项目，应参加发包人风险以外的其它有关的雇主责任保险，以使本项目顺利进行。承包人应将全部保险费（如人身安全险和设备险等）计入合同报价中，发包人将不另行支付。

4.4 承包人须配合成渝分公司的有关安全规定，制定相应的员工安全制度。并采取有效安全措施，配置必要的安全设施保证清洁、管养过程中人员安全。其工作人员均需接受安全培训，作业时不得违章作业，作业机械车不得违章行驶。承包人应对其所雇佣的员工在清洁、管养过程中的人身安全负完全责任。

4.5 承包人在保洁过程中有关警示标志的摆放必须严格按照现行有关规定及成渝分公司的规章制度执行，同时应制定有关规章制度对人员的操作及行为进行规范化管理。

4.6 为提高成渝分公司的形象，所有上岗人员需配备统一的服装、垃圾收捡包和清洁工具。服装费用等含在人员每月单价中，不再另行支付。

4.7 承包人要定时不定路线地对办公楼、场区各角落进行严格的巡视，并做好巡逻记录。发现可疑的人、事、物要做严密的监控并及时报告，迅速查明情况，做到每件事情有结果、有记录。夜间巡逻重点为防火防盗，配合有关部门做好安全防范工作，注意拾遗补漏，及时关闭应关的门、窗、水、电、气等。

4.8 承包人须按合同要求配置相应岗位的保安、保洁等人员，不得随意减少配置，同时，在保持人员数量总数不变的情况下，应根据工作的实际情况和要求，可随时进行内部人员的合理调配，以保证相关工作的顺利实施。

5. 质量考核及办法

5.1 物业服务的检查管理，由成渝分公司办公室会同承包人每月检查一次（含月底），双方确认签字。

5.2 管理考核办法：每人当月的满分为 100 分，减去当月各项检查的累计扣分，为每人当月的考核得分，再将所有人员的考核得分累加，除以人数，得出当月配套附属设施管理用工的平均得分。

年考评分为当年已考核的月评分的平均值。

5.3 按月计量一次（计量时间为每月 25 日）。

5.4 发包人的监管

办公室：负责该项目的合同执行管理和监督

办公室依据合同文件，对项目的实施、质量评定、计量支付、服务增减等具体内容进行管理。同时可结合自身工作实际情况，适当调整承包方的工作内容。

6. 违约与赔偿

6.1 发包人的违约

6.1.1 发包人超过合同规定的日期支付费用的，则按发包人开户银行同期活期存款利率计算逾期付款额的利息作为违约金，并在支付下一期进度款时，一并支付给承包人。

6.2 承包人的违约

6.2.1 发包人将每月对承包人的工作进行考核，考核得分满分为 100 分。若本月考核得分在 90 分以上（含 90 分），则不扣款；若考核分值在 90 分（不含 90 分）以下，每减少 1 分，发包人将扣当月支付金额的 1%；60 分以下（不含 60 分）为不合格，发包人责令承包人进行整改，若整改后不合格，发包人将解除承包合同。

6.2.2 因承包人安全意识淡薄，在其工作人员发生的重大人员伤亡事故中负主要责任时，责任应由承包人负责，且对承包人课以每次 3-5 万元的违约金，并视情况解除承包合同。

6.2.3 若因承包人未履行安保职责，造成发包人资产丢失或被盗窃，将依据财产丢失情况，对承包人课以每次 1 万元的违约金，并视情况解除承包合同。

6.2.4 以上违约金将从承包人的履约保证金或应支付的任意合同款中扣除。

7. 合同的生效与终止

7.1 生效

本项目合同文件一年一签。合同文件自双方在合同协议书上签字并加盖单位章后生效。承包人工作的开始和完成时间按照合同文件的规定执行。

7.2 推迟与终止

7.3.1 发包人可以在至少 2 个月前以书面形式通知承包人暂停全部或部分工作或终止本合同，一旦收到此类通知，承包人应立即安排停止计划并将费用损失减到最小。

7.3.2 发包人认为承包人无正当理由而未履行本合同规定的责任与义务时，应以书面通知承包人，并说明理由。若发包人在 14 天内没有收到满意的答复，发包人可以发出进一步的通知终止本合同，进一步的通知必须在第一个通知发出 28 天后发出。

7.3 合同终止不影响权利和责任

不论何种原因，本合同的终止，不应损害和影响各方应有的权利、索赔要求和应负的责任。

8. 费用与支付

8.1 计量周期

本项目实行按月计量、按季度支付。

在每个月的 20~25 日，承包人应提供按期支付其雇工工资及购买社会保险的有效凭据（包括银行账单或签收单据）在首期支付时承包人还必须提供购买第三者责任险和员工意外保险单及从业人员的各种保险单的复印件，否则发包人将不予以支付。对在合同执行过程中依据双方约定增加或减少的人员，按照承包人报价清单的单位人员服务费进行增减，未经约定的增减人员则不再另行支付。

8.2 支付金额

发包人将每月不定期对保洁、巡查等工作情况进行考核，考核总分 100 分。当考核成绩在 90 分及以上，则当月全额计量支付；当考核得分为 60~90（不含 90）分时，扣除违约金后，按当月剩余支付额进行计量；当考核得分低于 60（不含 60）分时，当月费用不予支付且不得再支付。

8.3 履约担保

8.3.1 履约担保的提交

（1）第一次合同签订时：承包人应在收到中标通知后，在签订合同协议书之前向发包人提交 5% 履约担保。履约担保形式同投标人须知前附表第 7.7.1 项内容。

（2）续签合同时：上述为第一次签订合同时应提交履约担保，如果续签下一个年度合同则承包人须按相同额度及形式重新提交当年度的履约担保。

8.3.2 履约担保的退还

履约担保将在上一年度合同结束后 28 天内一次性全部退还给承包人。若续签合同的，应在提交新履约担保后退还上一年的履约担保。

8.4. 价格调整

合同期内所有费用保持中标价格不变。（所有上岗人员工资不低于成都市最低工资标准，如需新增人员，新增人员工资不高于当年合同约定价）。

承包人年度考核合格与发包人续签下一年合同时，发包人将依据承包人年考评分数达 90 分的合同价格上调中标价格的 10% 作为奖励；承包人年考评分数达 80 分的上调中标价格的 5% 作为奖励。

8.5 税费

承包人应自行承担完成本项目工作需缴纳的一切税费，并包括在报价清单各项目报价之内，发包人不另行支付。

8.6 保险

承包人须为本项目实施期间为履行合同所雇佣的全部人员缴纳工伤保险费和人身意外伤害险，以及第三者责任险。人身意外伤害险最低投保金额不低于人民币 80 万元，事故次数不限（不计免赔额）。该部分保险费用已包含在报价清单单价，发包人不单独支付。

承包人必须在签订合同后 30 日内，提交相关保险凭证至发包人处，完成备案。否则，发包人可从任意支付的合同款中扣留部分费用，用于相关保险的购买。

9. 其他

9.1 法律和法规

本合同条款必须服从中华人民共和国现行法律和法规，对合同的解释应以中华人民共和国的现行法律和法规为准。

9.2 争议的解决

本项目争议的最终解决方式：诉讼，诉讼机构名称：项目所在地具有管辖权的人民法院。

附件：合同协议书格式**合同协议书**

(本格式仅供参考)

本协议书由_____(发包人全称)_____(以下简称“发包人”)为甲方,与_____(承包人全称)_____(以下简称“承包人”)为乙方,双方共同订立。

鉴于发包人已委托承包人为_____(项目名称)_____(以下简称“项目”)段提供服务,并已接受了承包人就此提出的投标文件,为明确各方在合同期间的义务、责任、权力和利益,就以下事项达成协议:

一、物业基本情况

(1) 项目名称: _____;

(2) 服务位置: _____;

(3) 服务期限: 自_____年___月___日起至_____年___月___日,共壹年。

二、工作内容_____。**三、主要人员**

物业主管: _____。

四、服务费用

服务费用总价: (大写) _____元(¥ _____);

五、本协议书中的名词定义与合同主要条款中约定的定义相同。

六、下列文件是本协议书的组成部分,应作为协议书的有效内容予以遵守和执行。

- (1) 合同协议书及附件;
- (2) 中标通知书;
- (3) 投标函
- (4) 合同条款;
- (5) 物业管理服务要求
- (6) 已填写报价的报价清单
- (7) 构成本合同组成部分的其他文件。

上述文件相互补充。如果上述文件之间出现矛盾,应按时间顺序以最后编写或双方最后确认的文件为准。

七、发包人同意按照本合同规定的合同总价、期限和方式,向承包人支付根据合同规定应支付的费用和提供工作条件。

八、承包人基于对发包人的上述保证,在此承诺按照本合同的规定履行相关服务。

九、本协议书经双方签字盖章后,自_____年___月___日生效,至_____年___月___日,在按照服务合同的规定结清服务费用后自然失效。

十、本合同协议书正本一式____份,三方各执____份,具有同等法律效力。协议书副本____份,双方各执____份。

发包人（甲方）：_____（全称）（盖章）_____

承包人（乙方）：_____（全称）（盖章）_____

法定代表人

法定代表人

或其授权人的代理人：_____（签字）_____

或其授权人的代理人：_____（签字）_____

日期：_____年_____月_____日

日期：_____年_____月_____日

第五章 物业管理服务要求

一、物业管理服务标准

一、负责成渝分公司本部办公区及生活区的安全保卫及巡查事务；做好辖区治安防范，维护好正常办公、生活秩序以及消防安全管理。

二、实行 24 小时值守，保安实行两岗（其中一岗巡逻机动，一岗定点值守大门），无缺岗、睡岗现象。

三、保安人员着装统一整洁，态度和蔼，用语规范，热情礼貌，具有良好的形象和精神面貌，具备火警、匪警、打架、吵闹等突发事件处置技能和常识，及时控制现场，防止事态扩大。

四、熟悉辖区环境，提高警惕，白天巡查每小时不少于 1 次，夜间巡查（凌晨零时至早上 7 点）不低于 6 次，每次巡查不少于 15 分钟，同时做好巡查记录。在巡查过程中，发现隐患，应采取果断的应急处理措施，并及时上报，发现异常情况立即查明。针对检查出的不安全隐患，应通知并协助相关部门落实防范措施。

五、做好进出人员（特别是陌生人员）证件查验的询查、登记、引导、通知联系，禁止无关人员进入辖区。如发现可疑人员和物品，要适当监视，并及时报告，必要时可对可疑人员或物品进行检查，并做好记录。

六、禁止商贩、散发广告等闲杂人员进入辖区。

七、负责对所有进出车辆询查和登记（保安人员必须在大门处查看核实车辆和人员），禁止未经查验就放行车辆，同时对进入车辆指挥按区有序停放（车头统一朝向停车场中央），并提醒车主遵守公共秩序，锁好车门，带走贵重物品。不定时巡查停车场，保持停车场卫生。进出车辆原则上谁开进谁开出，如有不认识或与车主不符的人员要经车方确认方可放行。

八、按时开关公共场所照明灯，按时开关办公楼和小区大门，不定时巡查楼层。

九、负责辖区内的公共设施看护，制止违反消防、卫生、绿化管理的行为，制止违反辖区公共秩序、公共制度和干扰妨碍正常工作、生活秩序的现象。

十、负责报刊、信件、外来文件等的接收、分发并及时送达。

十一、负责办公区、生活区范围内的场坪、通道、绿地、标志、房屋、边沟等所属区域的环境卫生及保洁，办公区、生活地面、通道随时确保整洁、卫生。

十二、保持大院及草坪内无垃圾杂物，无大面积枯枝落叶和杂草。

十三、保持大院边缘排水沟、围墙内外水沟清洁通畅，无垃圾杂物，无异味。

十四、保持大院及办公区厕所整洁无异味，便槽无堆积物。

十五、保持办公楼、家属楼道、设施、墙面卫生，地面每天全面清扫 1 次，办公楼应随时保持整洁。每天上班前办公楼内、停车场、大院小区主要通道应清扫干净。家属楼道内无乱贴乱画现象。

十六、保持指定办公室（会议室、活动室等）地面整洁卫生，室内物品摆放有序，家具及其他用具表面无灰尘，设施完好，每日清扫，随时保持整洁状态。

十七、负责大院、会议室及相关公共区域内卫生及公共设施看护，发现问题及时反映情况。

十八、承担综合会议的准备工作（如烧水、摆设桌椅等）和会议期间的加水工作，并做好每次会后的清洁卫生、设施设备及门窗的安全检查、关闭等相关工作。

十九、做好灭蚊蝇、灭鼠等工作，适时喷洒农药和消毒工作。

二十、每季度 1 次办公大楼玻璃清洁，确保玻璃整洁；每半年 1 次办公大楼外墙清洁。

二十一、保洁人员热情礼貌，维护高速公路形象。

二十二、完成业主方的其它临时性、零星服务事项。

二、水电维修工作内容和要求

一、公用设施设备的维护

1、负责区域内公共设施的日常巡查，保持设施良好状态。

2、接到报修后 15 分钟内赶到现场，及时迅速排除故障，并做好设备的维护养护记录。

二、发电机房的维护

1、电工持证上岗。

2、负责自发电及其他相关的应急工作，协助办公室相关人员做好水、电设备的日常检查、维护等工作。

三、雨、污水井及化粪池检查。雨、污水井每半年检查 1 次；化粪池每季度检查 1 次。

四、协助抄取住户水电气数，并代收院内各住户的水电气费及其它费用。每月底定期核实、抄取住户水电气数，于次月前 15 个工作日内完成各住户的水电气费及其它费用（含房租、垃圾清理费）的代收工作，上报办公室。配合业主做好其它工作。

五、完成业主方的其它临时性、零星服务事项。

三、食堂服务管理内容及要求

一、甲方向乙方提供厨房、食堂经营所需的设备设施（含食堂结算设备）及水、电、燃气等设施。

二、进场前双方清点，按清单双方签名后，交乙方使用。

三、乙方负责对甲方食堂的饭菜进行清洗加工，售卖。所加工的食物须清洁卫生，符合大多数员工的口味。

四、确保饭菜质量。每周制定菜谱，经常听取就餐人员对饭菜的满意程度，调整好膳食结构。因食物质量或加工问题造成不良后果，乙方应承担责任。

五、确保食堂设施及环境安全卫生。操作间每天大清洁一次，每次餐后餐具需及时清洗，各类物品摆放整齐、规范，符合卫生防疫要求；炊事人员每天上岗前必须对食堂存放物品进行巡查，发现异常，禁止使用并报告相关部门。若因管理不善造成损坏、遗失食堂设施用具的，乙方应承担责任。

六、定时开饭并保证因工延时人员按质按量就餐，未能就餐的，追究乙方责任。

七、乙方承担甲方的接待任务，要求随时能保质保量完成接待用餐，主厨应具备国家二级以上厨师相应的技能或资质，能完成各种要求的接待用餐。乙方应培训炊事人员的烹饪、接待、服务技能，不断提高服务质量。

八、服务期内，食堂内的用具、设施设备维修发生的一切费用，由乙方自行承担。

九、乙方员工须正确使用甲方提供的厨房设备和器具，并进行定期清洁和养护（室外烟道由甲方负责清洗）。对涉及消防安全及用电安全的设备，应依照相应规范进行操作。如因违规操作造成事故及损失由乙方承担。

十、水电气管理：节约水电气成本，保证水电气安全，炊事人员下班前对食堂做好安全巡查，关闭照明、空调、燃气等，关好门窗。如造成浪费或安全事故的，由物业公司承担。

十一、控制食堂成本：在对原料的采买、洗切、加工、保管过程中，要控制成本，充分利用，合理安排，尽量减少浪费，降低成本，要妥善保管食堂物品及材料，如因人为因素造成丢失、损坏、腐烂、变质的，物业公司承担相应的损失。

十二、服务期满后，乙方将物品交还甲方，如有遗失、损坏，乙方负责赔偿（自然损耗除外）。

十三、甲方将场地（食堂）移交给乙方，若在食堂场地内出现的任何法律纠纷，均由乙方自行承担；若甲方承担了相关责任，则甲方有权向乙方进行追偿。

十四、乙方负责在甲方处承接食堂加工服务所必须的申报手续（消防及环保除外），及政府各部门对开办食堂所涉及的所有审批，甲方给予必要的配合。乙方接受甲方（如消防、卫生、工商、环保等）的检查，对检查不合格的内容，应按要求整改直至合格。

十五、乙方负责按双方约定时间按时提供餐食，产品质量和标准符合国家食品卫生要求，菜品按甲方认可的菜单执行，餐食份量标准符合甲方的要求。

十六、原料及食物半成品的洗切、加工必须符合有关的卫生标准。

十七、乙方保证食品加工操作过程至少有一名甲方认可的厨师进行操作。

十八、烹饪好的食物必须注意保温并严防虫蝇。

十九、乙方所聘员工必须经过卫生防疫部门培训合格，并取得健康证后方可上岗，穿着整洁的制服，着装规范，认真洗手，不留长指甲，热情礼貌，并掌握食堂燃器等设施操作规程和使用方法。遵守甲方的行为规范规定，违者由乙方依遵守甲方的行为规范规定，据甲方规定进行处罚。

二十、乙方领用适量的食材库存，不得使用过期原料。半成品和暂未使用的生料需按食品卫生规定存放，如食物不直接与地面、杂物接触，生熟分开等，避免交叉污染。

二十一、乙方负责对食堂所用区域的卫生进行清扫和整理，及时清理垃圾，定期按规定进行除害，并确保厨具设备和食品不被污染。

二十二、乙方必须遵守上述规定，若因乙方管理不严，员工在食品加工过程中未按规定操作导致甲方员工用餐后出现食物中毒或其他由食物导致的疾病，经权威部门鉴定确属乙方责任的，乙方承担由此产生的一切法律责任及经济赔偿责任，并立即终止合同。

二十三、完成业主方的其他临时性、零星服务事项。

四、物业服务考核要求

一、成渝分公司本部物业服务的检查管理，由成渝分公司办公室对管辖范围内的物业服务进行考核。考核时间为每月检查一次（含月底），双方确认签字。

二、考核的主要内容为：（1）物业管理服务标准；（2）水电维修工作内容和要求；（3）食堂服务管理服务内容和要求。

三、每次考核总分为 100 分，每发现一处考核内容中的工作未完成，或相关人员未到位，或人员着装、工具等不符合要求的情况时，每处扣取 0.5 的分值，直至扣取分值为 0 分。

四、每月考核分值为总分减去扣取的所有分值，若本月平均考核得分在 90 分以上（含 90 分），则不扣款；若考核分值在 90 分（不含 90 分）以下，每减少 1 分，发包人将扣当月支付金额的 1%；60 分以下（不含 60 分）为不合格，发包人责令承包商进行整改，若整改后不合格，发包人将解除承包合同。（年考评分为当年已考核的月评分的平均值）

五、其他考核办法按照合同条款，以及成渝公司、成渝分公司的相关规定执行。

第六章 投标文件格式

四川成渝高速公路有限公司成渝分公司本部
物业管理服务项目第____标段招标

投 标 文 件

投标人：_____（全称）_____（盖单位章）

_____年____月____日

目 录

- 一、投标函
- 二、授权委托书或法定代表人身份证明
- 三、投标保证金
- 四、资格审查资料
- 五、承诺函
- 六、服务计划
- 七、其他材料
- 八、报价清单

一、投标函

投 标 函

_____（招标人名称）：

1. 我方已仔细阅读了_____（项目名称）第_____标段招标文件的全部内容（含补遗书（如果有、通知书（如果有）），经现场考察研究后，我方愿意以投标报价人民币大写_____元（小写¥ _____元），完成本招标项目规定的所有工作。
2. 我方承诺在投标截止后不撤销投标文件。
3. 随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币（大写）_____元（¥_____）。
4. 如我方中标：
 - （1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。
 - （2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。
 - （3）我方承诺在合同约定的期限内完成合同全部服务。
5. 我方在此声明，所送交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。
6. 在合同协议书正式签署生效之前，本投标函连同你方的中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。
7. 本次招标投标有效期为自投标人提交投标文件截止之日起计算 90 天。
8. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（全称）_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

网址：_____

电话：_____

传真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

二. 授权委托书或法定代表人身份证明

(一) 授权委托书 (如果有)

本人 (姓名) 系 (投标人名称) 的法定代表人，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、递交、撤回 (项目名称) 第 标段招标投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本委托书签署之日起至投标有效期期满。

代理人无转委托权

附：法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件。

投标人：_____ (全称) _____ (盖单位章)

法定代表人： (签字)

身份证号码：

委托代理人： (签字)

身份证号码：

年 月 日

注：法定代表人和委托代理人必须在授权书上亲笔签名，不得使用印章、签名章或其他电子制版签名

(二) 法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：（法定代表人签字）性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投标人：_____（全称）_____（盖单位章）
年 月 日

注：法定代表人的签字必须是亲笔签名，不得使用印章、签名章或其他电子制版签名。

三. 投标保证金

(一) 银行保函（以保函方式提交的用此格式）

_____ (招标人名称):

鉴于(投标人名称)(以下称“投标人”)于____年____月____日参加(项目名称)第____标段招标的投标，(担保人名称，以下简称“我方”)无条件地、不可撤销地保证：若投标人在投标截止期后撤销投标文件，中标后无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，不按招标文件要求提交履约保证金，或者发生招标文件明确规定可以不予以退还投标保证金的其他情形，我方承担保证责任。收到你方书面通知后，在7天内无条件向你方支付人民币(大写)_____元。

本保函在投标有效期或经延长的投标有效期内保持有效。要求我方承担保证责任的通知应在上述期限内送达我方。你方延长投标有效期的决定，应通知我方。

担保人名称：_____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字)

地 址：_____

邮政编码：_____

电 话：_____

传 真：_____

年 月 日

注：1. 银行保函原件单独密封，统一装入投标文件外层总封套内，影印件（彩色或黑白）应装订在投标文件中。

2. 银行保函由投标人开立基本账户的银行开具，如投标人开立基本账户的银行不具备开具银行保函的资格，则应由该银行系统内具有开具保函资格的银行开具。

3. 若采用银行自有格式，其提交的银行保函内容不得做实质性修改。

4. 投标保函中投标有效期若为具体的日期，应至少包含投标有效期。

(二) 投标保证金（以现金方式提交的用此格式）

致：_____（招标人全称）

鉴于_____（投标人全称）（下称“投标人”）拟向_____（招标人全称）（下称“招标人”）送交关于（项目名称）第标段招标投标文件（下称“投标书”）。根据招标文件的规定，我单位向招标人提交了人民币_____（大写）（_____元）的投标保证金，作为履行招标文件中规定的义务担保。

投标人如有下列情况，招标人将有权没收其投标保证金：

1. 如果投标人在投标截止后撤回或修改投标文件；或
2. 中标后无正当理由不与招标人订立合同；或
3. 在签订合同时向招标人提出附加条件；或
4. 不按招标文件要求提交履约保证金；或
5. 发生招标文件明确规定可以不予以退还投标保证金的其他情形。

本现金担保在投标有效期或经招标人延长的投标文件有效期内保持有效。

投标人：_____（全称）_____（盖单位章）

法定代表人或授权的代理人：_____（职务、姓名）_____（签字）

日期： 年 月 日

注：投标人应将投标保证金电汇回执单或现金转账凭证影印件（彩色或黑白）附在此表后。

四、资格审查资料

(一) 投标人基本情况表

投标人名称					
营业执照	编号	发证单位		注册资金	
法定代表人	姓名	职务	职称或学历		
			职称或学历	证书编号	发证单位
营业范围					
关联企业	名称及与投标人关系	营业执照		资 质	
		编号	发证单位	证书编号	发证单位

注：本表后必须附企业有效（1）营业执照副本、（2）基本帐户开户许可证影印件（彩色或黑白），清晰可辨。

(二) 近一年财务状况表

项目或指标	单位	<u>2016</u> 年或 2017 年
一、注册资金	万元	
二、货币资金	万元	
三、净利润	万元	

注：1. 本表应附 2016 年或 2017 年经会计师事务所审计的财务报告，包括资产负债表、现金流量表、利润表（损益表）和财务情况说明书（或附注）的影印件（彩色或黑白）（均需加盖单位章）。

2. 本表所列数据必须与本表各附件中的数据相一致。

（三） 近五年内（2013年1月1日起至今）完成的类似项目情况表

内容	1	2
项目名称		
项目所在地		
服务起止时间		
合同金额		
承担的工作描述		
物业主管		
发包人单位（全称）及联系电话		
备注		

注：1. 本表后须附合同协议书或发包人证明材料的影印件（彩色或黑白）。

2. 本表内容 Word 格式的电子文档（U 盘）（不含相关证明材料）将作为公示资料在四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）上公示，公示期截止日为评标结果公示截止日，公示期间接收社会公开监督。

3. 本表可续页。

(四) 拟委任的本合同主要人员资历表

职 务	姓 名	资格证书		身份证
		证书名称	证书编号	证件号码
物业主管				
物业主管业绩				
序号	项目名称	任职时间	项目业主	
1				
...	

注：1. 本表填报的人员应满足投标人须知前附表附录 4 的要求。本表后应附：身份证、资格证书（无资格证书的可不填写）等证件的影印件（彩色或黑白）。

2. 在本表后须附物业主管担任相应职务的证明材料，如合同协议书或业主证明材料等能反映其任职情况的资料。若未提供相关业绩证明材料，则不能通过资格审查。

3. 本表内容 Word 格式的电子文档（U 盘）（不含相关证明材料）将作为公示资料在四川成渝高速公路股份有限公司网站（www.cygs.com）上公示，公示期截止日为评标结果公示截止日，公示期间接收社会公开监督。

4. 本表可续页。

五、承诺函

_____（招标人名称）：

作为（项目名称）投标人在此声明：

（1）我方对所申请合同段提供的所有投标资料包括所附证明文件保证其真实性和合法性，如有虚假，将按招标文件及现行的有关法律、法规承担相应的责任。

（2）我方已按本项目招标文件资格审查条件要求在投标文件中填报派驻本标段的物业主管，我方将严格按照招标文件要求，安排人员组织进场服务工作，人员配备满足服务要求。

（3）我方将严格按照招标文件进行安全生产及管理。

投标人：_____（全称）_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____年__月__日

注：未附本承诺书或未在承诺书规定的地方签字或盖章，均不通过资格审查。

六、服务计划：

- （一）服务理念和目标
- （二）人员设置
- （三）服务实施方案
- （四）机关食堂管理
- （五）应急服务

七、其他材料

- （一）招标文件补遗书（如果有）、通知书（如果有）
- （二）其他资料

八、报价清单

报价清单

A. 清单说明

1. 报价清单应与投标人须知、合同条款等文件结合起来查阅与理解。
2. 除非合同另有规定，报价清单中有标价的单价和总额价均已包括了为实施和完成合同服务所需的人工工资、福利、社保、管理费、保险费、加班费、服装费、工具费、税费、利润等费用，以及合同所有责任、义务和一般风险。
3. 承包人须为本项目实施期间为履行合同所雇佣的全部人员缴纳工伤保险、人身意外伤害险，以及第三者责任险。且购买的人身意外伤害险最低投保金额不低于人民币 80 万元，事故次数不限（不计免赔额）。该部分保险费包含在报价的单价或总额价中，不单独报价。
4. 投标人应认真填写报价清单中所列人员的每月单价、合价和总额价。投标人没有填入单价、合价或总额价的内容，发包人将不予支付，并认为该细目的价款已包括在报价清单其他人员的单价或总额价中。投标人在报价清单中多报的人员单价、合价或总额价，招标人将不予接受，则从投标报价中扣除多报的人员单价、合价或总额价。
5. 承包人因承包本服务合同需缴纳的一切税费均由承包人承担，并包含在所报的单价或总额价内。
6. 在签订合同协议书前，如发现报价清单中有计算方面的算术性差错，应按招标文件中的相关规定予以修正。
7. 报价清单中各项金额均以人民币（元）结算。

