

宁夏老年人服务中心物业服务采购（项目名称）

服务类政府采购公开招标文件

采购人：宁夏老年人服务中心

采购代理机构：宁夏回族自治区政府采购中心

2026 年 8 月

目录

第一章 投标邀请

第二章 供应商须知前附表

第三章 供应商须知

第四章 项目说明和采购需求

第五章 资格审查方法及标准

第六章 评标方法和标准

第七章 政府采购合同主要条款

第八章 投标文件格式

第一章 投标邀请(招标公告)

一、项目基本情况

1. 政府采购计划编号: 2026NCZ002728
2. 项目名称: 宁夏老年人服务中心物业服务采购
3. 项目编号: D6400000141102011
4. 采购方式: 公开招标
5. 预算金额(元): 5675300
6. 最高限价(如有): 5675300 元
7. 采购需求:
详见招标文件项目说明和采购需求。
8. 合同履行期限: 一年
9. 本项目(是/否)接受联合体投标:否

二、申请人的资格要求:

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:

(1) 中小微企业参加宁夏政府采购招投标活动, 参照《财政部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) 和《宁夏回族自治区财政厅 发展和改革委员会 工业和信息化厅 住房和城乡建设厅 交通运输厅 水利厅 公共资源交易管理局 中国人民银行银川中心支行关于落实政府采购促进中小企业发展有关措施的通知》(宁财(采)发〔2022〕275 号) 文件执行, 小型和微型企业的应提供《中小企业声明函》, 对报价给予 10% 的扣除, 用扣除后的价格参与评审; (2)《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) 文件执行, 监狱企业视同

为小型、微型企业，应提供监狱企业的证明文件，对报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审；（3）按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）文件要求，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业，应提供《残疾人福利性单位声明函》，对报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

3. 本项目（是/否）专门面向中小微企业：否

4.合格投标供应商的其他资格要求：

/

三、获取招标文件

时间：2026-08-07 至 2026-08-14（提供期限自本公告发布之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 00：00 至 12:00，下午 12:00 至 24:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：宁夏回族自治区公共资源交易网

方式：网上下载

售价：0 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2026-09-03 09:00（北京时间）（自招标文件开始发出之日起至投标供应商提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日）

地点：宁夏回族自治区公共资源交易服务中心：投标供应商须使用 CA 锁通过“宁夏回族自治区公共资源交易网—宁夏公共资源电子交易系统”上传、递交加密电子投标文件；本项目采用网上“不见面开标”方式，投标供应商须使用 CA 锁登录“政府采购不见面开标系统”进入本项目，按要求准时参加开标会议。

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. 宁夏公共资源电子交易系统实行 CA 锁认证安全登录管理，请及时将软硬件升级更新至最新版本。办理 CA 锁业务及 CA 锁升级更新等事宜请登录“宁夏公共资源交易网”CA 办理。

2. 参加投标供应商请于获取招标文件时间内通过 CA 锁登录宁夏回族自治区公共资源交易网获取招标文件，按系统提示即可下载电子版招标文件。

本项目采用电子化招投标方式，有意参与投标的单位应当及时通过数字证书登录交易系统，在投标信息完善菜单中准确填报相关投标信息，并进入交易文件模块下载电子招标文件（招标文件须采用宁夏公共资源交易投标文件制作工具方可打开）。如项目发布有澄清文件，投标人须在答疑文件处获取最新文件。完成上述步骤后，应上传提交电子投标文件。以上述方式完成全部操作，方视为有效投标。如出现疑问，请拨打 0512-58188093 咨询。

3. 未在规定时间内按以上程序获取招标文件的投标供应商，投标一律不予接收。

4. 投标保证金缴纳账号获取：在完成以上步骤后，系统会自动显示保证金缴纳账号及相关信息，请按系统提示缴纳投标保证金。

5. 本项目采用网上“不见面开标”方式，投标供应商开标时可不到开标现场，通过网上在线参与开标，完成在线远程投标文件解密。

解密要求：

①投标供应商使用 CA 锁进行远程解密，解密的 CA 锁与生成加密电子投标文件时的 CA 锁须为同一个 CA 锁，否则无法解密，造成的后

果由投标供应商自行负责。

②投标文件提交截止时间后根据系统提示，在规定的时间内进行解密（解密时间 30 分钟），未在规定时间内完成解密，其投标文件将被退回，不能参与后续投标流程。

③进入“政府采购不见面开标系统”投标供应商根据系统提示进行解密，如多标段不见面开标，则按标段顺序依次进行解密。如有疑问，致电软件公司 0512-58188093 获得帮助。

6. 本次公告在中国政府采购网；宁夏政府采购网；宁夏公共资源交易网同时发布。

注：请各投标供应商在报名结束至开标前随时关注相关网站“澄清/变更”公告栏。项目有可能进行时间或内容上的调整，调整内容只在“澄清/变更”公告栏中以公告形式公示。宁夏政府采购中心不再以其他方式通知。如因自身原因未及时关注招标公告或变更(澄清、补充等)公告从而导致投标失败，后果自行承担。

7. 投标文件中法定代表人或授权代理人所填联系电话须真实有效，如评审环节评标委员会要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正时能及时联系。如无法取得联系，造成的后果由投标供应商自行负责。

8. 本项目的名称以招标文件采购需求为准，招标公告中的标的名称不作为填写中小企业声明函的依据。

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：宁夏老年人服务中心

联系人：唐茜

地址：银川市金凤区正源北街 356 号

联系方式：0951-5922625

2. 采购代理机构信息

名称：宁夏回族自治区政府采购中心

项目负责人：杜俊风

地址：银川市北京中路 51 号瑞银财富中心 B 座 6 楼

联系方式：0951-6891031

代理机构：宁夏回族自治区政府采购

中心

2026-08-06

第二章 供应商须知前附表

本表是项目的具体资料，是对投标供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

序号	内容
1	项目名称：宁夏老年人服务中心物业服务采购 合同履行期限：一年
2	采购人：宁夏老年人服务中心 联系人：唐茜 地 址：银川市金凤区正源北街 356 号 电 话：0951-5922625
3	采购代理机构：宁夏回族自治区政府采购中心 地址：银川市北京中路 51 号瑞银财富中心 B 座 6 楼 项目负责人：杜俊风 电话：0951-6891031 邮箱：/
4	合格投标供应商的资格要求： 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，应提供以下材料： 1.1 提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书，或社会团体法人登记证书，如投标供应商为自然人的需提供自然人身份证明； 1.2 法人授权委托书、法人及被授权人身份证复印件（法定代表人直接投标可不提供，但须提供法定代表人身份证复印件）； 1.3 提供具有良好商业信誉和健全的财务会计制度的承诺函；

	1.4 提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料； 1.5 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺函； 1.6 提供参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 注：1.3~1.6 条款投标供应商可自行选择是否提供承诺函，若不提供承诺函，应按《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》及采购文件资格要求提供相应的证明材料。 2. 在提交投标文件截止时间前投标供应商未被列入“信用中国”网站①失信被执行人；②重大税收违法失信主体名单；③政府采购严重违法失信行为记录名单。同时，不处于中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。信用记录实际查询结果以采购人或代理机构于提交投标文件截止日在“信用中国”网站及中国政府采购网查询结果为准。 3. 本项目（是/否）专门面向中小微企业：否 4. 合格投标供应商的其他资格要求： /
5	专门面向中小微企业：（是/否）☐是☒否 （专门面向中小企业采购，供应商需出具《中小企业声明函》，未出具或未按规定填写不完整的（如产品制造商不全等），视为未提供《中小企业声明函》，专门面向中小企业采购的项目或者采购包，中小企业不再执行价格评审优惠扶持政策。）
6	根据工信部联企业〔2011〕300号文件；本项目所属行业为： 1. 非专门面向中小企业采购：（1）中小微企业参加宁夏政府采购招投

	标活动，参照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《关于落实政府采购促进中小企业发展有关措施的通知》（宁财规发【2022】275号）文件执行，小型和微型企业应提供《中小企业声明函》，对报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。（2）按照《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），监狱企业视同为小型、微型企业，监狱企业应提供证明文件，对报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审；（3）企业分支机构参与投标，需提供总公司出具的《中小企业声明函》、《残疾人企业声明函》，分支机构提供的声明函不参与价格折扣。
7	是否允许联合体投标：否
8	联合体的其他资格要求：/
9	项目预算金额：5675300 元；最高限价：5675300 元（如有）
10	报价方式： ☒ 总价 ☐ 单价 ☐ 费率 ☐ 折扣
11	投标保证金：0 元 缴纳时间：投标截止时间前 投标保证金缴纳方式： 本项目不收取投标保证金。
12	是否组织现场考察或者召开答疑会：☐是☒否 组织现场考察或者召开答疑会相关要求： 不组织
13	投标有效期：提交投标文件截止之日起 90 自然日（日历日）
14	投标文件（电子/纸质）提交截止时间：2026-09-03 09:00 投标文件提交地点：加密电子投标文件通过宁夏回族自治区公共资源交易网—宁夏公共资源电子交易系统上传、提交。

15	开标时间：2026-09-03 09:00 开标地点：宁夏公共资源交易网-政府采购不见面开标系统
16	评标方法：适用综合评分法
17	推荐中标候选人的数量：3
18	招标人是否委托评标委员会直接确定中标供应商：☒是☐否 定标原则：采购人按评审报告中推荐的中标候选人排序确定中标人。 本项目评标委员会由5人组成，其中评委专家4人，评委专家从专家库内随机抽取，采购方评委1人。
19	是否提交履约保证金：☐是☒否 履约保证金金额：合同总价的/（不得超过政府采购合同金额的5%） 提交履约保证金的时间：签订合同前/自然（日历）日 履约保证金有效期：自合同生效之日起至合同约定的中标或成交供应商主要义务履行完毕止， 履约保证金提交方式：/
20	是否收取招标代理费：☐是☒否 是否由中标供应商缴纳招标代理费：☐是☒否 招标代理费：/（如收取，需明确招标代理费收取标准） 收取形式：/ 收取时间：
21	质疑供应商应在法定质疑期内通过“宁夏回族自治区政府采购网”“政府采购在线质疑投诉系统”一次性提出质疑。
22	根据《宁夏回族自治区政府采购合同信用融资管理办法》（宁财规发[2021]10号）要求，参与宁夏回族自治区政府采购活动的中小企

	业，在取得政府采购中标通知书及合同后，均可办理融资业务。具体融资事宜请登录“宁夏回族自治区政府采购网”政府采购合同线上融资系统查询办理。
23	政府采购合同签订及公告：①采购人应当自中标（成交）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，与中标人签订政府采购合同；②采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在宁夏政府采购服务平台上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。
其他补充事项：	
1	1.根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）《宁夏回族自治区政府采购促进中小企业发展管理办法实施细则》（宁财规发〔2021〕2 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）《宁夏回族自治区财政厅 发展和改革委员会 工业和信息化厅 住房和城乡建设厅 交通运输厅 水利厅 公共资源交易管理局 中国人民银行银川中心支行关于落实政府采购促进中小企业发展有关措施的通知》（宁财(采)发〔2022〕275 号），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，符合政府采购政策规定的小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。 2.根据财库〔2014〕68 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》，监狱企业应当提供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，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。 3.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），提供《残疾人福利性单位声明函》，对符合要求的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。
2	本项目为全流程电子交易项目，投标供应商需按照以下要求制作、上传电子投标文件。 （一）电子投标文件要求： 1.电子投标文件内容：投标供应商应按照电子招标文件要求制作电子投标文件，并进行电子签名和签章。 2.电子投标文件编制：电子投标文件应按招标文件中“投标文件格式”使用宁夏公共资源交易投标文件制作工具编制，生成有 NXZF 后缀形式的文件。NXZF 后缀形式的文件是加密电子版文件，须按招标文件规定的提交投标文件截止时间前将加密电子投标文件通过宁夏公共资源电子交易系统上传、提交。具体生成投标文件的方法及电子签名详见“宁夏回族自治区公共资源交易网”公共服务,下载专区的“【操作手册】政府采购项目招标代理及供应商操作手册（二期）”。

	投标文件中法定代表人或授权代理人所填联系电话须真实有效,如评审环节评标委员会要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正时能及时联系。如无法取得联系,造成的后果由投标供应商自行负责。 3.电子投标文件上传:投标文件制作完成后须通过宁夏公共资源电子交易系统【采购业务】-【上传投标文件】菜单上传加密版投标文件。 4.电子投标文件上传时间:投标供应商应于招标文件规定的提交投标文件截止时间前,将加密电子投标文件通过宁夏公共资源电子交易系统上传、提交。加密电子投标文件 NXZF 应在提交投标文件截止时间前上传,未在提交投标文件截至时间前完成上传的,作无效投标处理。 5.各投标供应商在开标前应及时关注宁夏公共资源交易网“变更公告”栏、系统内“澄清和修改”栏及系统内“查看回复”栏,及时查看时间或内容上的调整,采购人(采购代理机构)不再以其他方式通知。 6.开标解密:本项目采用网上“不见面开标”方式,各投标供应商无需到开标现场参加开标活动,使用 CA 锁提前登录“政府采购不见面开标系统”在线参与本项目开标,完成远程解密投标文件。投标文件应由投标供应商法定代表人或授权代理人进行解密,未在30分钟之内解密的,投标文件将由采购人(采购代理机构)予以退回。 不见面开标系统操作注意事项: (1) 登录方式:各投标供应商使用 360 浏览器(极速模式)、谷歌 Chrome、火狐 Firefox、微软 Edge (系统不支持 IE 浏览器)打开“政府采购不见面开标系统”系统登录页面。 (2) 系统环境配置:为保障投标活动正常进行,请提前一天对系统进行相关配置,完善软件环境,确保能顺利操作网上不见面开标流程。如出现问题,致电软件公司 0512-58188093 获得帮助。 (3) 投标文件网上解密:按照开标流程采购人(采购代理机构)在政府采购不见面开标系统内公布投标人名单,发出投标文件解密指令,投标供应商在各自地点按规定时间自行实施远程解密(投标人必须在30分钟内完成解密,一般情况下1-3分钟即可解密成功)。各投标供应商须及时完成投标文件解密,以免影响投标活动。 注:因投标供应商网络与电源不稳定、未配置软硬件、解密锁发生故障、用错解密锁等自身原因未在要求时限内完成解密的,视为投标人放弃解密。因采购人(采购代理机构)原因或系统发生故障,导致无法按时完成投标文件解密的,可根据实际情况,经监管部门核实后延迟解密时间。 (二) 视为无效投标情形: 1.加密电子投标文件(NXZF)应在投标文件提交截止时间前上传。未在投标文件提交截止时间前完成上传的,视为无效投标。 2.投标供应商上传投标文件所用的 CA 锁与远程解密使用的 CA 锁应一致,否则导致投标文件无法解密,造成的后果由投标单位自行承担。 3.因投标供应商 CA 锁保管不当、硬件老化、电器性能不稳定、软硬件未及时更新等自身问题导致项目不能正常解密的,视为撤销其投标文件。 4.投标供应商因自身原因导致电子投标文件无法导入电子评标系统的,该投标文件视为无效投标文件。 5.投标供应商未在 30 分钟内解密成功的,视为放弃解密,予以退回。 (三) 异常低价投标审查: 1.评审中出现下列情形之一的,评审委员会应当启动异常低价投标审查程序: (1) 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 65%的,即投标报价小于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值×65%;
--	--

	(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 65%的，即投标报价小于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价×65%； (3) 投标报价低于采购项目最高限价 65%的，即投标报价小于采购项目最高限价×65%； (4) 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 2.评审委员会启动异常低价投标审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。
3	本项目所属行业：物业管理
4	
5	

第三章 供应商须知

（一）总则

1. 采购人、采购代理机构及投标供应商

1.1 采购人：是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

1.2 采购代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。

1.3 投标供应商：是指响应招标、参加投标竞争的法人、非法人组织或者自然人。潜在投标供应商：以招标文件规定的方式获取本项目招标文件的法人、非法人组织或者自然人。

1.4 投标供应商须满足以下条件：

1.4.1 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十一条、第二十二条关于供应商条件的规定。

1.4.2 以招标文件规定的方式获得了本项目的招标文件。

1.4.3 符合本项目合格投标供应商的其他资格要求。

1.4.4 若本项目专门面向中小企业采购的，如投标供应商非中小企业制造，其投标将被认定为**投标无效**。

1.5 如本项目允许联合体投标，对联合体规定如下：

1.5.1 两个及以上供应商可以组成一个投标联合体，以一个投标供应商的身份投标。

1.5.2 联合体各方均应符合本须知 1.4.1 的规定。

1.5.3 采购人根据采购项目对投标供应商的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.5.4 联合体各方应签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的

工作和相应的责任，并将共同投标协议作为投标文件的内容提交。

1.5.5 大中型企业、其他自然人、法人或者非法人组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，共同投标协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额占到共同投标协议投标总金额的比例。

1.5.6 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本项目同一合同项下的投标，否则相关投标将被认定为**投标无效**。

1.6 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商参与本项目同一合同项下的投标的，其相关投标将被认定为**投标无效**。

1.7 为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目上述服务以外的其他采购活动。否则其投标将被认定为**投标无效**。

1.8 其他**投标无效情形**：[详见供应商须知前附表](#)。

1.9 在政府采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

1.9.1 参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系。

1.9.2 参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事。

1.9.3 参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人。

1.9.4 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系。

1.9.5 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

1.9.6 供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采

购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

2. 资金来源

2.1 本项目的采购人已获得足以支付本次招标后所签订的合同项下的资金。

2.2 投标供应商报价超过招标文件规定的预算金额或者最高限价的，其投标将被认定为**投标无效**。

3. 投标费用

不论投标结果如何，投标供应商应承担所有与投标有关的费用。

（二）招标文件

4. 招标文件构成

4.1 投标邀请

4.2 供应商须知前附表

4.3 供应商须知

4.4 项目说明和采购需求

4.5 资格审查方法及标准

4.6 评标方法和标准

4.7 政府采购合同主要条款

4.8 投标文件格式

5. 招标文件的澄清与修改

5.1 采购人、采购代理机构可以对已发出的招标文件等进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的

组成部分。

5.2 招标文件中有不一致的，有澄清的部分以最终的澄清更正内容为准；未澄清的，以供应商须知前附表为准；供应商须知前附表不涉及的内容，以编排在后的最后描述为准。

5.3 投标供应商应及时关注本项目原公告发布媒体上发布的澄清公告或修改内容并自行下载，采购人、采购代理机构不再另行通知。

5.4 其他：无。

6. 投标截止时间的顺延

6.1 为使投标供应商有足够的时间对招标文件的澄清或者修改部分进行研究而准备投标或因其他原因，采购人将依法决定是否顺延投标截止时间。顺延变更公告应当在原公告发布媒体上发布。

6.2 投标供应商应及时关注本项目原公告发布媒体上发布的变更公告，采购人、采购代理机构不再另行通知。

7. 其他投标事项

7.1 投标供应商应认真阅读招标文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如投标供应商没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件的实质性要求做出响应，其投标将被认定为**投标无效**。

（三）投标文件的编制

8. 投标范围及文字、计量单位要求

8.1 投标供应商应当对招标文件中所列的所有内容进行投标，如仅响应部分内容，其投标将被认定为**投标无效**。

8.2 无论招标文件中是否要求，投标供应商所投服务及伴随的货物和

工程均应符合国家强制性标准。

8.3 投标文件应使用规范汉字书写(专有名词须加注中文解释)，并采用通用的图形符号，不得出现与常规书写格式不符的内容。

8.4 除招标文件中有特殊要求外，投标文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9. 投标文件的组成

投标供应商应完整地按照招标文件提供的投标文件格式及要求编写投标文件，对其投标文件的真实性与准确性负责，投标供应商中标后，其投标文件将作为合同的组成部分。

10. 证明投标标的合格性和符合招标文件规定的技术文件

10.1 投标供应商应提交证明文件，证明其投标标的符合招标文件规定。该证明文件是投标文件的技术文件。

10.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，包括：__

10.3 本条所指证明文件不包括对招标文件相关部分的文字、图标的复制。

10.4 其他： /。

11. 投标报价

11.1 投标供应商的报价应当包括满足本次招标全部采购需求所应提供的服务，以及伴随的货物和工程。所有投标均应以人民币报价。

11.2 投标供应商应在价格明细表上标明分项服务、伴随的货物和工程的价格（如适用）和总价，并由法定代表人或其授权代表签署。

11.3 投标供应商所报的价格明细在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标，其投标将被认定为**投标无效**。

11.4 采购人不接受具有附加条件的报价或多个方案的报价。

12. 投标保证金

12.1 保证金是投标文件的组成部分。本项目要求投标供应商提交投标保证金的，应当在招标文件中明确保证金的数额及缴纳形式。

12.2 投标供应商未在规定时间内缴纳保证金或保证金数额不足以及未按招标文件规定交纳保证金的，其投标将被认定为投标无效。

12.3 采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起5个工作日内退还未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的投标保证金。

13. 投标有效期

13.1 投标应在供应商须知前附表中规定时间内保持有效。投标有效期不满足要求的投标，其投标将被认定为**投标无效**。

13.2 因特殊原因，采购人或采购代理机构可在原投标有效期截止之前，要求投标供应商延长投标文件的有效期。接受该要求的投标供应商将不会被要求和允许修正其投标。投标供应商也可以拒绝延长投标有效期的要求，且不承担任何责任。

14. 投标文件的制作

14.1 投标供应商应按供应商须知前附表中的规定，准备和递交投标文件。电子投标文件需符合以下要求：**本项目采用“不见面开标”，投标人无须到现场递交纸质投标文件，提交方式及要求详见供应商须知前附表。**

14.2 投标文件需由投标供应商的法定代表人或经其正式委托代理人按招标文件规定在投标文件上签字并加盖公章。委托代理人须持有书面的“法定代表人授权委托书”，并将其附在投标文件中。

未按招标文件要求签署和盖章的投标文件，其投标将被认定为**投标无效**。

（四）投标文件的递交

15. 投标文件的密封和标记

15.1 投标文件的制作应按照招标文件的要求进行制作并递交。投标文件应当用不能被他人知悉或更换投标文件内容的方式密封。

15.2 纸质投标文件密封和递交要求：（采购人或者采购代理机构不得因投标文件装订、纸张、文件排序等非实质性的格式、形式问题限制和影响供应商投标）

15.3 电子投标文件密封和递交要求：[详见供应商须知前附表](#)。

16. 投标截止

16.1 投标供应商应在供应商须知前附表中规定的截止时间前，将投标文件递交到招标公告中规定的地点。

16.2 采购人和采购代理机构将拒绝接收在投标截止时间后送达投标文件。

17. 投标文件的接收、修改与撤回

17.1 采购人和采购代理机构将按招标文件规定的时间和地点接收投标文件。

17.2 递交投标文件以后，如果投标供应商要进行修改，须在投标截止时间前提出申请，投标供应商对投标文件的修改申请应按本须知规定编制、签署、密封。采购人和采购代理机构将予以接收，并视为投标文件的组成部分。

递交投标文件以后，如果投标供应商要进行撤回的，须在投标截止时

间前提出申请，采购人和采购代理机构将予以接受。

17.3 在投标截止时间之后，投标供应商不得对其投标文件做任何修改。

17.4 除投标供应商不足 3 家未开标外，采购人和采购代理机构对所接收投标文件概不退回。

17.5 其他：[详见供应商须知前附表](#)。

（五）开标及评标

18. 开标

18.1 采购人和采购代理机构将按供应商须知前附表中规定的开标时间和地点组织开标，并邀请所有投标供应商代表参加。

投标供应商不足 3 家的，不予开标。

评标委员会成员不得参加开标活动。

18.2 开标时，采购人或者采购代理机构公布投标供应商名单，介绍参加开标的人员，宣布工作人员，宣读投标供应商在开标一览表中所填写的全部内容。

未宣读的投标价格、价格折扣等实质内容，评标时不予承认。

18.3 采购人或采购代理机构将对开标过程进行记录，由参加开标的各投标供应商代表和相关工作人员签字确认，并存档备查。

投标供应商未派代表参加开标的，视同投标供应商认可开标结果。

18.4 投标供应商代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为开标现场采购人、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。

18.5 其他开标要求：/

19. 资格审查及组建评标委员会

19.1 采购人或采购代理机构依据法律法规和招标文件中规定的内容，对投标供应商及其投标货物的资格进行审查，未通过资格审查的投标供应商不进入评标。

合格投标供应商不足三家的，不得评标。

19.2 采购人或采购代理机构将按供应商须知前附表中规定的时间查询投标供应商的信用记录。

19.2.1 投标供应商在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，或在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，以及存在《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条规定的行政处罚记录，投标将被认定为**投标无效**。

以联合体形式参加投标的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，联合体投标将被认定为**投标无效**。

19.2.2 采购人或采购代理机构经办人将查询网页存档备查。投标供应商不良信用记录以采购人或采购代理机构查询结果为准。投标供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查依据。

在本招标文件规定的查询时间之外，网站信息发生的任何变更均不作为资格审查依据。

19.3 按照《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》及本项目本级和上级财政部门的有关规定依法组建的评标委员会，负责评标工作。

19.3.1 评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5

人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

19.3.2 评标委员会成员名称在评标结果公告前应当保密。

20. 投标文件符合性审查与澄清

20.1 符合性审查是指依据招标文件的规定，从商务和技术角度对投标文件的有效性和完整性进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。

20.2 投标文件的澄清

20.2.1 在评标期间，评标委员会要求投标供应商对其投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，以及评标委员会认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响履约的情况作必要的澄清、说明或补正。投标供应商的澄清、说明或补正应在评标委员会规定的时间内进行，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容。

20.2.2 投标供应商的澄清、说明或补正将作为投标文件的一部分。

20.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

21. 符合性审查

21.1 如发现下列情况之一的，其投标将被认定为**投标无效**：

21.1.1 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；

21.1.2 未满足招标文件中的实质性要求；

21.1.3 属于串通投标，或者依法被视为串通投标；

21.1.4 评标委员会认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响履约的，且投标供应商未按照规定证明其报价合理性的；

21.1.5 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

21.1.6 属于招标文件规定的其他**投标无效**情形；

21.1.7 不符合政府采购法律法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

22. 其他投标无效情形：

23. 比较与评价

23.1 经符合性审查合格的投标文件，评标委员会将根据招标文件确定的评标方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的比较和评价。

23.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。根据实际情况，在供应商须知前附表中规定采用下列一种评标方法：

23.2.1 最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部要求，且投标报价最低的投标供应商为中标候选人的评标方法。

23.2.2 综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部要求，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。

23.3 根据《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)和《三部门联合发布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,对满足价格扣除条件且在投标文件中提交了《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》相关属于监狱企业的证明文件的投标供应商,按照相关价格扣除规定和供应商须知前附表要求执行。

23.4 落实其他政府采购政策条款,具体详见供应商须知前附表。

24. 废标

24.1 出现下列情形之一,将导致项目废标:

24.1.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件做实质性响应的供应商不足三家;

24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

24.1.3 投标供应商的报价均超过了采购预算,采购人不能支付的;

24.1.4 因重大变故,采购任务取消的。

25. 保密要求

25.1 评标将在严格保密的情况下进行。

25.2 有关人员应当遵守评标工作纪律,不得泄露评标文件、评标情况和评标中获悉的国家秘密、商业秘密。

(六) 确定中标

26. 中标候选人的确定原则及标准

26.1 除评标委员会受采购人委托直接确定中标供应商的情形外,对实质上响应招标文件的投标供应商按下列方法进行排序,确定中标候选人:

26.1.1 采用最低评标价法的，除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不对投标供应商的投标价格进行任何调整。评标结果按修正和扣除后的投标报价由低到高顺序排列。得分与投标报价均相同的处理方式：[详见评标方法和标准](#)。

26.1.2 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按修正和扣除后的投标报价由低到高顺序排列。得分与投标报价均相同的处理方式：[详见评标方法和标准](#)。

27. 确定中标供应商及定标

27.1 评标委员会将根据评标标准，按供应商须知前附表中规定数量推荐中标候选人。

27.2 按供应商须知前附表中规定，由评标委员会直接确定中标供应商。

27.3 采购人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内按照《投标供应商须知前附表》中规定的中标原则确定中标人。

28. 发出中标通知书

在投标有效期内，中标供应商确定后，采购人或者采购代理机构发布中标公告。在公告中标结果的同时，向中标供应商发出中标通知书，中标通知书是合同的组成部分。

29. 告知中标结果

在公告中标结果的同时，采用综合评分法评审的，还将告知未中标供应商本人的评审得分和排序。

（七）合同及履约验收

30. 签订合同

30.1 采购人与中标供应商应当在中标通知书发出之日起三十日内，签订政府采购合同。

30.2 招标文件、中标供应商的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。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。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

30.3 如中标供应商拒绝与采购人签订合同的，中标供应商须按投标函内容向采购人和采购代理机构支付赔偿；采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人排序，确定下一中标候选人为中标供应商，也可以重新开展采购活动。

30.4 当出现法律法规规定的中标无效或中标结果无效情形时，且合格的供应商数量符合规定，采购人可与排名下一位的中标候选人另行签订合同，或依法重新开展采购活动。

31. 履约保证金

如果需要履约保证金，中标供应商应按照供应商须知前附表规定向采购人提交履约保证金。

32. 履约验收

按照宁财规发〔2022〕10号《宁夏回族自治区政府采购履约验收管理暂行办法》执行

33. 招标代理费

本项目是否由中标供应商向采购代理机构支付招标代理费及招标代理费标准，按照供应商须知前附表规定执行。

34. 政府采购合同线上信用融资

中标的投标供应商为中小微企业的，可以在取得中标通知书后，通过

“政府采购合同线上信用融资系统”，向相关金融机构、担保机构申请政府采购融资服务。

（八）质疑和投诉

35. 质疑

35.1 投标供应商认为采购文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以根据《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》和《政府采购质疑和投诉办法》的有关规定，在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，依法向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

35.2 提出质疑的供应商应当是参加所本项目采购活动的供应商。依法获取可质疑采购文件的潜在供应商也可以依法提出质疑。

35.3 质疑供应商应在法定质疑期内通过“宁夏回族自治区政府采购网”“政府采购在线质疑投诉系统”提出质疑。针对同一采购程序环节的质疑次数应符合供应商须知前附表的规定。超出法定质疑期提交的质疑将被拒绝。

35.4 采购人、采购代理机构不得拒收质疑供应商在法定质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函7个工作日内作出答复，并通知质疑供应商和相关供应商。

36. 投诉

36.1 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向同级财政部门提起投诉。

36.2 投诉供应商应在法定投诉期内通过“宁夏回族自治区政府采购

网”“政府采购在线质疑投诉系统”提出投诉。

第四章 项目说明和采购需求

一、 商务部分

预算金额：567.53 万元/年。

服务期限：一年。

服务地点：宁夏老年人服务中心。

付款方式：物业服务费按合同约定，根据月度考核结果，按月支付。

二、 技术部分

1、 标的清单(服务类)

标的名称：宁夏老年人服务中心物业服务采购

项目所属行业：物业管理

2、 服务标准及要求;标的详细参数:

详见招标文件采购需求附件。

第五章 资格审查方法及标准

根据《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等相关法律法规确定以下资格审查方法及标准。

一、 资格审查方法

公开招标采购项目开标结束后，采购人或采购代理机构依据法律、法规及招标文件的规定，对投标供应商的资格进行审查，以确定投标供应商资格是否合格。

二、 资格审查标准

（一） 资格审查表

序号	资格要求	须提供的资料
1	具有独立承担民事责任的能力	如投标供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如投标供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；投标供应商是非企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；如投标供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；如投标供应商是自然人，应提供有效的自然人身份证明。
2	授权委托书	法人/负责人授权委托书、法人及被授权人身份证复印件（法定代表人直接投标可不提供，但须提供法定代表人身份证复印件）
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
6	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	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。

7	未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。	以采购人或采购代理机构在开标现场“信用中国”网站及中国政府采购网查询的投标供应商参加政府采购活动前三年内的结果为准。
---	--	--

（二） 确定资格审查合格投标供应商

1. 按照本章“资格审查方法及标准”，对各投标资格证明文件进行审查。依据对各投标供应商资格证明文件的审查结果，确定资格审查合格的投标供应商。
2. 资格审查合格投标供应商不足 3 家的，不进行评标。

第六章 评审方法和标准

评标委员会将按照本项目招标文件进行评标工作，采购人或者采购代理机构负责评标的组织工作。工作程序如下：

一、评标准备工作，由采购人或者采购代理机构负责

- 1.核对评审专家身份和采购人代表授权函；
- 2.宣布评标纪律，集中保管通讯工具；
- 3.公布投标供应商名单，告知评审专家应当回避的情形；
- 4.组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长；
- 5.根据评标委员会的要求介绍政府采购相关政策法律、招标文件。

二、符合性审查工作

评标委员会开展符合性审查：符合性审查是指依据招标文件的规定，从商务和技术角度对投标文件的有效性和完整性进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。对符合资格的投标供应商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。符合性审查出现下列情形之一的投标按照**无效投标**处理：

（此部分内容需固化到交易系统专家评审环节，对某家投标供应商作无效投标处理时选择以下相应选项，对已标记为无效投标的供应商由交易系统同步至政府采购管理系统）

序号	内容
1	投标总报价超过项目（分包）预算金额或最高限价的；
2	未按照招标文件规定要求签署、盖章；

3	出现两个或两个以上投标方案的（招标文件中要求提供备选方案的除外）；
4	投标有效期不足的；
5	不满足招标文件商务、技术实质性要求；
6	出现招标文件规定的其他无效投标条款；
7	出现不同供应商投标文件机器制作码一致的情况；
8	异常低价审查

三、详细评审

评标委员会要求投标供应商对投标文件有关事项作出澄清或者说明（如有）；

评标委员会各成员依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审；

如本项目评标方法为最低评标价法，评标委员会在审查投标文件满足招标文件全部实质性要求后，按投标报价从低到高顺序确定中标候选人。除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不得对投标供应商的投标价格进行任何调整。

如本项目评标方法为综合评分法，评标委员会对满足招标文件全部实质性要求的投标文件，按照招标文件规定的评审因素的量化指标进行评审打分，以评审得分从高到低顺序确定中标候选供应商。

评标委员会每位成员独立对每个有效投标供应商的投标文件进行评价、打分；然后汇总每个投标供应商的得分，计算得分平均值，以平均值由高到低进行排序，按排序顺序推荐中标候选供应商。分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

四、采购人或者采购代理机构核对评标结果

五、确定中标候选供应商名单，或者根据采购人委托直接确定中标

供应商

六、评审标准中应考虑下列因素

1.政府采购政策要求

中小企业：

中小微企业参加宁夏政府采购招投标活动，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）《宁夏回族自治区政府采购促进中小企业发展管理办法实施细则》（宁财规发〔2021〕2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）《宁夏回族自治区财政厅 发展和改革委员会 工业和信息化厅 住房和城乡建设厅 交通运输厅 水利厅 公共资源交易管理局 中国人民银行银川中心支行关于落实政府采购促进中小企业发展有关措施的通知》（宁财(采)发〔2022〕275号），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，符合政府采购政策规定的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。（专门面向中小企业采购的项目或者采购包，中小企业不再执行价格评审优惠扶持政策。）

残疾人福利性企业：

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），提供《残疾人福利性单位声明函》，对符合要求的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。

监狱企业：

根据《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），监狱企业应当提供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，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。

联合体中小微企业协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的：

/

其他政府采购政策要求：

异常低价投标审查

1.评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标审查程序：

（1）投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 65%的，即投标报价小于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值×65%；

（2）投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 65%的，即投标报价小于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价×65%；

（3）投标报价低于采购项目最高限价 65%的，即投标报价小于采购项目最高限价×65%；

（4）评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

2.评审委员会启动异常低价投标审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算

等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

2.同品牌处理办法

如采用最低评标办法，则：

/;

如采用综合评标法，则：

/。

3.中标候选人并列时的处理方式

如采用最低评标办法，则：

/;

采用综合评标法，则：

评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标供应商为排名第一的中标候选人。

七、评审因素和标准

服务类公开招标（综合评分法）			
序号	评审项目	分值权重	评分标准
1	投标报价	10.0	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）×10。
2	物业服务思路及目标承诺	10.0	投标人针对本项目需求内容提供物业管理思路及目标承诺，内容应包括但不限于物业管理整体设想、管理模式、管理思路、目标承诺、保障措施： ①方案包含以上所有内容，物业管理的整体思路清晰、完整、明确、逻辑性强，针对园区物业管理的特殊性，有切实可行的目标策划及承诺；能针对本项目实际管理重点、难点进行分析，提出具体的解决方案，能够完全满足项目实施要求的，承诺中标后购买安全责任险的，得10分； ②方案包含以上所有内容，物业管理的整体思路相对完整、合理，具备一定逻辑性，物业管理目标策划及承诺较为完整，能够基本符合项目实施要求的，承诺中标后购买安全责任险的，得7分； ③方案包含以上所有内容，物业管理的整体思路内容有所偏差，理解与分析不到位，实施方案简略，内容能基本满足本次项目要求的，无承诺的，得4分； ④方案不包含以上所有内容，物业管理的整体思路欠缺、模糊，不够清晰；物业管理目标策划及承诺内容不够完整，不能契合本项目物业管理实际情况，仅部分满足项目实施要求的，无承诺的，得1分； ⑤未提供的不得分。
3	物业管理组织与管理制度方案	7.0	投标人针对本项目需求内容提供物业管理组织与管理制度方案，内容应包括但不限于物业管理机构设置、部门职责、管理制度（工作制度、岗位制度等）、人员培训（技能、服务、礼仪等）、档案管理等：

			①管理机构设置非常合理、高效、精简，有明确的部门职责和规章制度。根据以上内容，提供的方案科学合理、日常物业管理和服务过程规范、内容详实，得 7 分； ②管理机构设置比较合理，部门职责和规章制度较明确。提供的方案基本要求，具有可操作性，得 5 分； ③管理机构设置基本合理，部门职责和规章制度基本明确。提供的方案基本要求，可操作性不强，得 3 分； ④管理机构设置缺失，部门职责和规章制度不够完善。提供的方案仅部分满足项目实施要求的，得 1 分； ⑤未提供的不得分。
4	特色服务方案	8.0	投标人需对该项目充分理解需求，并针对该项目制定符合该项目的特色服务方案，方案内容应涵盖但不限于：绿化提升方案、园区节日氛围营造方案、特色微景观建设、园区文化建设方案。 ①方案包含以上所有内容，提供的方案涵盖全面，内容详细、具体，编制逻辑清晰、规范，实施方案安排有序，可实施性强，能完全满足本次项目采购需求，能充分考虑用户实际需求的，得 8 分； ②方案包含以上所有内容，方案内容相对简略，编制内容具有逻辑性，能概括阐述实施方案，具有可行性，能考虑到用户实际需求，能满足本次项目采购需求的，得 6 分； ③方案包含以上所有内容，内容有所偏差，理解与分析不到位，实施方案简略，内容能基本满足本次项目要求的，得 4 分； ④方案不能完全覆盖以上内容，实施方案安排存在瑕疵，内容简单粗略、存在缺漏、描述简单笼统，未详细展开阐述的，得 2 分； ⑤未提供的不得分。
5	保洁服务管理方案	10.0	投标人针对本项目需求内容制定保洁服务方案，内容应包括但不限于公共设

			施、广场路面、湖面栈桥、垃圾清运、管道疏通等不同区域的日常保洁工作流程，服务标准、质量检查和特殊保洁的实施方案等： ①方案包含以上所有内容，方案内容科学全面，能够完全涵盖本次项目所有保洁内容；保洁服务流程清晰周全，能详细阐述各阶段工作任务和实施计划；特殊保洁内容细致，贴合项目实际情况。方案能够充分满足项目实施要求的，得 10 分； ②方案包含以上所有内容，方案内容描述比较完整；保洁服务流程相对合理，各阶段工作任务和实施计划比较完善，满足项目实施要求的，得 7 分； ③方案包含以上所有内容，方案内容描述基本完整；保洁服务流程、各阶段工作任务和实施计划简单，基本符合项目实施要求的，得 4 分 ④方案不包含以上所有内容，方案内容不够完整、服务流程描述不够详细具体，各阶段工作任务和实施计划不合理，仅部分满足项目实施要求的，得 1 分； ⑤未提供者不得分。
6	绿化养护服务方案	10.0	投标人针对本项目需求内容提供绿化养护服务方案，内容应包括但不限于区域内绿化养护、常见病害处理、补植补种、绿化设施管理： ①方案包含以上所有内容，提供的方案涵盖全面，内容详细、具体，编制逻辑清晰、规范，实施方案安排有序，可实施性强，能完全满足本次项目采购需求，能充分考虑用户实际需求的，得 10 分； ②方案包含以上所有内容，方案内容相对简略，编制内容具有逻辑性，能概括阐述实施方案，具有可行性，能考虑到用户实际需求，能满足本次项目采购需求的，得 7 分； ③方案包含以上所有内容，内容有所偏差，理解与分析不到位，实施方案简略，内容能基本满足本次项目要求的，得 4

			分； ④方案不能完全覆盖以上内容，实施方案安排存在瑕疵，内容简单粗略、存在缺漏、描述简单笼统，未详细展开阐述的，得 1 分； ⑤未提供的不得分。
7	维护服务及设备管理方案	10.0	投标人针对本项目需求内容提供维护服务及设备管理方案，内容应包括但不限于供配电设备、照明设备、给排水设备、供暖设备、景观喷泉水系设备、地面等设施维护巡查及其他设施设备管理维护。 ①方案包括以上所有内容，方案内容完整、详细具体、设置合理、可操作性强的得 10 分； ②方案包括以上所有内容，维护方案基本涵盖采购要求，方案内容完整，内容设置概括，可操作性强，基本满足公共区域设施设备日常维护需求的得 7 分； ③方案包括以上所有内容，维护方案内容基本完整，可操作性不强的得 4 分； ④方案不包括以上所有内容，维护方案不全面，不能涵盖采购要求有缺漏的得 1 分； ⑤未提供方案不得分。
8	公共安全风险维护方案	9.0	投标人针对本项目需求内容制定公共安全风险维护，内容应包括但不限于公共秩序维护、老年人出入管理、监控设施管理、停车管理、园区巡逻等内容： ①方案包括以上所有内容，方案内容全面、合理、科学，逻辑缜密，有详实的工作流程及工作标准，流程清晰完整。方案包括应急处突预案、应急处置演练方案、公共安全教育培训方案等重点内容。重点内容分析透彻，处置措施得当，充分满足项目实施要求的，得 9 分； ②方案包括以上所有内容，方案内容比较完整，有重点工作内容，描述较透彻，有工作流程及服务标准，流程较为完善，管理方案具备可操作性，内容描述

			较全面，符合项目实施要求的，得 7 分； ③方案包括以上所有内容，方案内容基本完整，有重点工作内容，描述不够透彻，有工作流程及服务标准，流程不够完善，管理方案具备可操作性，内容描述不够全面，基本符合项目实施要求的，得 5 分； ④方案不包括以上所有内容，方案内容不够完整、重点工作内容不够明晰，可行性不贴合实际需求，工作任务实施计划不合理，仅部分满足项目实施要求的，得 3 分； ⑤未提供者不得分。
9	消防安全管理方案	9.0	投标人针对本项目需求内容制定消防安全管理方案，内容包括但不限于安全生产管理组织机制、安全生产岗位职责、巡查检查、隐患销号、安全教育培训、消防控制室值班管理、安全生产规章制度和操作规程等内容： ①方案包括以上所有内容，方案思路清晰，内容全面，涵盖消防工作重点内容，可操作性强，充分满足项目实施要求的，得 9 分； ②方案包括以上所有内容，方案思路比较清晰，内容较为全面，涵盖消防工作重点内容，具有可操作性，符合项目实施要求的，得 7 分； ③方案包括以上所有内容，方案思路不够清晰，内容不够全面，基本涵盖消防工作重点内容，基本符合项目实施要求的，得 5 分； ④方案不包括以上所有内容，方案思路不够清晰，内容不够全面，仅涵盖部分消防工作重点内容，仅部分满足项目实施要求的，得 3 分； ⑤未提供者不得分。
10	应急预案	6.0	投标人针对本项目需求内容制定各类应急处置预案，内容应包括但不限于自然灾害预防与应对火灾、治安、公共卫生、停水、停电等突发事件。 ①应急处置预案科学全面、内容完整、逻辑缜密、措施及流程清晰得当、可操

			作性强，能够完全满足项目实施要求的，得 6 分； ②应急处置预案内容比较全面，流程及措施比较清晰、完善，基本符合项目实施要求的，得 4 分； ③应急处置预案简单粗略、内容片面、阐述不够详细，仅部分满足项目实施要求的，得 2 分； ④未提供不得分。
11	企业业绩	5.0	提供 2023 年 1 月 1 日至投标截止日（以签订合同时间为准）已完成或正在履行的非住宅物业项目业绩，每提供一项业绩得 1 分，满分 5 分。（投标文件中提供中标通知书或合同的复印件或扫描件并加盖公章，否则不得分）
12	人员配置	6.0	1. 本项目拟派的物业项目经理需具有 2 年以上物业服务项目经理或同等岗位 2 年以上工作经历，（须提供身份证，经服务业主单位开具的任职经历证明文件以及 2025 年 9 月至开标当天任意 1 个月的社保缴纳证明。）得 2 分。 2. 本项目其他持证人员要求为：2 人持有高压电工或低压电工特种作业操作证；6 人持有消防设施操作员证（中级及以上）。（以上持证人员需要提供身份证、资格证书和 2025 年 9 月至开标当天任意 1 个月的社保缴纳证明。）齐全得 4 分，提供人员少一人及证书扣 0.5 分，扣完为止。 投标文件中提供清晰的复印件或扫描件并加盖公章，否则不得分。

（一）澄清有关问题

评标委员会对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，以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标供应商做出必要的澄清、说明或者纠正。投标供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并

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。

评标委员会认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在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；投标供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（二）投标报价修正（如有）

投标文件报价出现前后不一致的，按招标文件规定修正；

（三）比较与评价

评标委员会按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。具体评审因素详见《评审因素和标准》。

（四）推荐中标候选人名单

中标候选人数量详见《投标供应商须知前附表》。评标委员会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，按技术指标优劣顺序排列。

（五）编写评标报告

评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告。

第七章 政府采购合同主要条款

合同文本的主要条款

宁夏老年人服务中心物业服务合同

甲方：宁夏老年人服务中心

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律法规规定，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将宁夏老年人服务中心园区室外公共区域及其附属共用设施设备全权委托乙方实行物业管理服务，订立本合同。

第 1 条 委托管理服务的物业概况

物业名称：宁夏老年人服务中心

物业类型：公共建筑

坐落位置：银川市金凤区正源北街与大连路交叉口西南侧

物业管理区域四至：东至正源北街，南至阅福路，西至尹家渠北街，北至大连路。

占地面积：约 26 万平方米

第 2 条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容

2.1 物业共用部位的基本管理。物业共有部位具体包括：单体楼楼外过道、栈桥、化粪池、污水管、污水井、雨水管、避雷装置、楼盖、亮化灯带等。

2.2 物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、暖气管道、落水管、污水管、共用照明、消防水泵房、楼外消防设施设备、消防总控室。

2.3 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、停车场、路灯。

2.4 公用绿地、花木、建筑小品、景观湖等的养护与管理。

2.5 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括配电室、水泵房、监控室、网络机房等设备间的管理。

2.6 室外公共场所的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通及隔油池、化粪池的清掏。

2.7 交通与车辆停放秩序的管理。

2.8 公共秩序、安全、消防等事项的管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、秩序维护、紧急救援。如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况。

2.9 驻园单位的水费、电费、暖气费、物业费等费用核算及催缴。

2.10 空置房屋的管理，包括环境卫生的清洁，室内设施设备的维护等。

2.11 对甲方使用的建筑物进行管理。

2.11.1 专人负责养老护理员实训楼楼内值班室安保值班、培训宿舍管理、电梯巡查管控、保洁及零星维修工作。

2.11.2 专人协助甲方完成园区固定资产登记、录入、盘点等工作。

2.11.3 活动中心 A 馆报告厅、多功能厅、理论教室、舞蹈室、走廊、楼梯间、老年大学教学用房及公共卫生间的日常保洁及零星维修工作。

2.12 物业档案资料管理，标识标牌管理维护。

2.13 园区整体绿化品质提升服务。

2.14 其他特约有偿服务。

第3条 委托管理服务期限和费用

3.1 本合同自 2026 年 月 日始至 年 月 日止。

3.2 费用：物业费用以包干方式计取，由甲方按物业的建筑面积支付，建筑面积以实际物业建筑面积核算。

年物业费用总计：（¥ 元），本项目服务期限一年。

双方约定物业服务费按月支付，每月应付物业费为：（¥ 元）。实际支付以考核结果为准，每月服务期满根据考核结果在甲方上会通过后 10 个工作日内支付上月物业服务费。

费用的构成包括但不限于以下几方面：

(1)人员成本费，包括人员工资、福利费、工会经费、教育经费、服装费、社会保险费等。

(2)办公费，包括印刷费、通讯费、交通费、差旅会议费、培训费、物业办公场所采暖费等。

(3)园区单体建筑室外公共区域秩序维护费用，包含门岗执勤、园区公共区域巡视、园区监控中心的值班管理、地上车辆停放管理(不含地下车库管理费用)等

(4)园区单体建筑室外公共区域保洁费用、实训楼公共区域保洁费用以及 A、B 馆内多功能室和报告厅保洁费用，包括保洁工具及保洁耗材费、化粪池及污水井清理费等。

(5)园区单体建筑室外公共区域绿化养护费用、园区湖面养护以及节假日摆花费用，包括绿化垃圾清理、绿化工具费、绿化施肥费用、修剪费用、松土除草费、病虫害防治费、绿化用水费用、补植、新种、水系维护费、景观湖补水费、补水专用通道(达子渠)维护、清淤清理费以及每年 2 次湖水水质检测费用。

(6)园区单体建筑室外公共部位、公共设施设备的日常运行维护费用，包括园区公共部位公共场地维修养护费用(道路、景观以及公共部位等零星维修)、给排水暖通设备设施运行维护费用、消防设备设施运行维护费用、消防维保费及消防设施检测费、园区公共区域照明费用(含亮化)、监控设备设施运行维护费、供配电系统维护费用、公共用电损耗费用、公共用水损耗费用、其他物业共用部位、共用设施设备运行维护费用等。

(7)物业公司每年用于园区设施设备的维修费用不低于 25 万元(不含消防维保费及消防设施检测费)；若物业服务年度总维修费用超过 25 万元且单项单次维修费用在 5000 元以上的由甲方承担，5000 元以内由乙方承担。

(8)管理费用分摊。

(9)园区公共区域保险费，包括物业管理责任险、公众责任保险。

(10)企业利润。

(11)法定税费。

3.3 为保证服务质量，乙方须在签订合同后，按合同金额的 5%向甲方提供金融机构出具的保函。甲方对乙方实行月度考核制度(具体见附件 2《宁夏老年人服务中心物业考核管理办法》),考核结果与服务费挂钩，如因乙方服务质量不能达到甲方考核要求，甲方有权扣减相应的物业服务费；如因乙方服务质量不能达到合同约定或出现重大事故而终止合同，甲方有权扣除相应金额的物业服务费。

3.4 乙方按照上述标准收取或承担费用，并按照本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3.5 乙方接受甲方委托，提供其他专项服务的，专项服务的内容和费用按其另行约定执行。

3.6 乙方应向甲方和物业使用人公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年公布一次物业服务资金的收支情况。

3.7 甲方、乙方、物业使用人各自使用的水、电、暖、通信、有线电视、物业等费用，由甲

方、乙方、物业使用人各自承担。

3.8 乙方服务所需使用的工具、设备由乙方自行准备。

3.9 园区单体建筑室外的公共设施设备更新改造由乙方提出改造方案，经甲方审核批准后组织实施。

3.10 乙方须于每年 1 月底前向甲方提交《年度绿化提升方案》，方案须经甲方书面审批同意后实施，如需调整，须重新报甲方审批。方案应包含：

(1) 植物品种引入清单（标注品种、规格、数量、种植点位及景观效果图），其中，方案中引入的宿根花卉及优新乔灌木新品种（近 5 年内未在园区规模化应用的品种）种类不得少于 5 种，新品种种植面积（或数量）不得低于当年宿根花卉及花灌木提升总量的 20%。

(2) “一路一景”主题打造的具体道路或节点设计（至少打造 1 条主题道路或 2 个景观节点）；

(3) 各项提升工程的时间节点及养护措施。

第 4 条 物业管理服务标准及要求

详见附件 1

第 5 条 双方的权利、义务

5.1 甲方的权利义务

(1) 审定乙方拟定的物业管理服务方案、年度管理计划、维修养护计划、年度绿化提升方案，监督检查乙方各项方案计划的实施。

(2) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并定期对乙方按照本合同约定履行物业服务标准进行全面考核评定。

(3) 与乙方共同制定《宁夏老年人服务中心物业管理规约》，并向园区内的物业使用人明示、说明，要求物业使用人签署并书面承诺遵守《宁夏老年人服务中心物业管理规约》。

(4) 乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应向乙方提供具备以下条件的物业管理服务区域：

① 所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求。

② 物业管理服务区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求。

③ 机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用。

④ 供水、供电、供热、供气、电梯、通讯、有线电视、消防等设施能保证供应或正常使用。

(5) 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

① 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

② 设施设备的安装、使用和维护保养、保修等技术资料。

③ 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(6) 在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题予以确认签字，并给出解决办法、解决时间。

(7) 甲方应认真完善和处理本物业交由乙方时的全部遗留问题，以达到乙方进行物业管理服务的使用要求。

(8) 甲方仅负责协助建设单位或施工单位按照国家规定的保修期限和保修范围履行物业保修责任，甲方不承担任何因建设或施工质量引发的保修法律责任。

(9) 协助乙方做好物业管理服务工作和宣传教育、文化活动。

(10) 甲方有权从未付物业费中扣留乙方的任何一笔违约金、赔偿金或其他应付甲方的费用。

(11) 法律、法规规定的其它甲方权利及义务。

(12) 本合同约定的其他权利和义务。

5.2 乙方的权利义务

(1)按照国家和自治区有关物业管理服务的技术标准、行业规范以及本物业服务合同进行管理，提供专业化的服务。

(2)根据甲方或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由甲方或物业使用人与乙方另行商定。

(3)及时向甲方及物业使用人通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

(4)及时制止本物业管理服务区域内违反有关公共秩序、环保、物业装饰装修和使用等方面法律法规和规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告。

(5)协助做好本物业管理服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作。如物业服务企业未能按照合同约定履行义务导致人身财产安全受到损害的应承担相应的责任。

(6)非经甲方许可，不得擅自改变物业管理服务区域内共用部分、共用设施的用途。

(7)不得在处理物业管理服务事务的活动中侵犯甲方和物业使用人的合法权益。

(8)乙方可以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，但应当就该部分专项服务事项对甲方负责。乙方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。

(9)本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料及帐目。

(10)乙方有义务做好物业共用部分、物业共用设施设备、附属建筑物、构筑物 and 配套设施、设备的维修记录及档案保管工作。

(11)乙方有义务管理好自己的员工，并自行承担社会保险、意外伤害保险等相关用人单位责任，甲方概不承担任何责任。

(12)乙方有义务做好本合同物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险的投保工作，并向甲方提交盖有乙方公章的保险单(或保险合同)的复印件，如因乙方未投保产生的一切责任由乙方承担。

(13)乙方项目在岗工作人员不得少于投标文件承诺的 67 人，所有工作人员必须进行岗前培训，且无违法犯罪记录，并向甲方提供本项目进场工作人员花名册，内容包括：姓名、出生日期、性别、职务、岗位、联系方式等信息，并附一张 1 寸免冠照片。乙方每月向甲方提供物业服务人员变动情况和考勤情况。

(14)乙方负责本项目的项目经理，初次入场人员必须为投标文件中所列的人员，在服务过程中如有人员变动，需以书面形式向甲方提出申请，新聘人员必须具备同等或以上资质。

(15)乙方派驻本项目的安全秩序主管，须具有 2 年以上消防安全管理经验，并持有消防相关职业资格证书（如建（构）筑物消防员中级及以上证书或注册消防工程师证书）。乙方更换安全秩序主管的，须以书面形式向甲方提出申请，新聘人员须具备同等资质及经验，经甲方书面同意后方可更换。

(16)乙方安保、保洁人员用工应当严格遵守《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》。

(17)乙方相同工种的工作人员须着统一工装。

(18)乙方本项目消防控制室值班人员需持有中级及以上职业资格证书，在服务过程中如有人员变动，需以书面形式向甲方提出申请，新聘人员必须具备同等或以上资质。

(19)乙方本项目持有园林绿化证书的绿化工作人员不少于 2 名。

(20)乙方本项目聘用的维修人员须持证上岗(如电工资格证、电气焊操作证、特种设备操作证等)。

(21)乙方对本项目物业及乙方员工的安全负责，并需与甲方签订安全方面的协议。

- (22)安保人员应符合公安机关相关规定要求,持证上岗,上报甲方并履行相关责任。
- (23)乙方不得利用工作之便泄露甲方及物业使用人的个人信息。
- (24)乙方应遵守甲方相关管理制度规定,配合甲方完成政府相关部门要求和安排的其他工作。
- (25)法律、法规规定的其他乙方权利及义务。
- (26)本合同约定的其他权利和义务。

第 6 条 物业的使用与维护

6.1 乙方应根据《宁夏老年人服务中心物业管理规约》制定本物业管理服务区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

6.2 乙方可采取规劝、批评、警告等措施,制止物业使用人违反本物业《宁夏老年人服务中心物业管理规约》和物业管理服务规章制度的行为。乙方根据规章制度提供物业服务时,甲方和物业使用人应给予必要配合。

6.3 因工作需要,乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的,应向甲方提出书面申请,征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的,应在约定期限内恢复原状。

6.4 物业使用人装饰装修房屋的,在甲方同意的情况下,应当遵守国家和本市的规定以及管理规约,事先告知乙方。物业使用人应当与乙方签订《装饰装修管理服务协议》,对装饰装修工程的实施内容、实施期限、允许施工的时间、废弃物的清运与处置、外立面设施及防盗窗的安装要求、禁止行为和注意事项、管理服务费用及违约责任等进行约定。

6.5 甲方应向乙方提供能够直接投入使用的物业管理服务用房,供乙方在本合同期限内使用,但不得改变其用途。确需改变用途的,须经甲方批准后实行。

6.6 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准,按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。保修范围内物业及物业共用设施、设备的维修:保修期内由相关施工单位承担,乙方负责向相关施工单位报修并督促施工单位履行保修义务,甲方给予乙方必要的协助配合,如施工单位在接到乙方书面通知(乙方须保留盖有邮戳的快递单存根,其上注明邮寄的函件主要内容,并保留通知书复印件一份)的 48 小时内未能履行保修义务,则甲方有权委托乙方进行保修,相关保修费用由施工单位承担,甲方可协助乙方从施工单位的质保金中扣除支付给乙方;若质保金不足或无法扣除的,由乙方直接向施工单位追偿,甲方不承担垫付责任。

第 7 条 合同解除和终止的约定

7.1 本合同期限届满前一个月,甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未达成协议的,甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同,甲方应在此期间按上一年度收费标准向乙方支付此三个月费用,并选聘新的物业服务企业,重新签订物业服务合同。

7.2 本合同终止后,甲乙双方应做好债权债务的处理,包括物业管理服务费用的清算,对外签署的各种协议等;乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

第 8 条 违约责任

8.1 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由相关施工单位承担责任,甲方予以协助处理;如因乙方维护不当,则由乙方承担责任并作善后处理;产生质量事故的直接原因,以法定机构的鉴定为准。

8.2 甲方或物业使用人违反本合同的约定,未能按时如数交纳物业服务费的,应按每日万分之一的标准向乙方支付违约金。

8.3 乙方提供的服务未达到本合同第 4 条物业管理服务标准及要求,且连续 3 个月的考核不合格(依据《宁夏老年人服务中心物业考核管理办法》)则甲方有权解除本合同,由此造成的损失由乙方承担。

8.4 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内物业管理年度费用 3%的违约金。

8.5 双方约定，以下条件乙方不承担责任：

(1)因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

(2)因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

(3)因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用。

(4)因非乙方责任造成的供水、供电、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

8.6 乙方若未投保本合同中的物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险，则造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿，追偿费用可直接从甲方应支付乙方的物业服务费和履约保证金中扣减，并且甲方有权解除合同。

8.7 乙方聘用人员在工作过程中，因行为不当造成不良后果的，由乙方承担全部责任。

8.8 乙方进驻甲方物业的在岗人员不足投标文件中承诺的人数的（以甲方每月考核实际在岗人数为准），甲方书面通知要求乙方限期整改，未改正的每少一人，甲方有权扣除乙方 5000 元违约金，乙方进驻甲方物业的工作人员少于总人数的 85%,则甲方有权解除合同。

8.9 乙方初次进驻甲方的项目经理与投标文件中所列人员不一致的，经甲方核实并督促乙方限期整改未改正的，则甲方有权收取乙方 10 万元的违约金，并有权解除本合同。

8.10 乙方违反本条超龄人员岗位管控要求，经甲方书面催告 5 日内未整改到位的，甲方有权收取乙方 10 万元的违约金，并有权解除本合同；因违规安排超龄人员从事高危岗位造成人身、财产损失的，乙方应全额赔偿。

8.11 乙方派驻本项目的维修人员、绿化人员等专业人员不符合本合同约定的，则甲方书面通知要求乙方限期整改未改正的，则甲方有权收取乙方 10 万元的违约金，并有权解除本合同。

8.12 如出现因乙方未为其物业员工缴纳社会保险及未签订书面劳动合同等原因，引发劳动纠纷且给园区造成严重不良影响的，一经发现，则甲方有权要求乙方限期整改，限期未整改的，甲方有权视情形扣除相应物业费，并有权解除本合同。

8.13 因乙方工作失误造成甲方、使用人或第三方损失的，乙方承担全部责任并赔偿相应损失。

8.14 乙方违反相关法律法规或因履职不到位，造成重大财产损失或人员伤亡的，乙方承担全部责任并赔偿相应损失，甲方有权追究相关法律责任。

第 9 条 争议的解决

本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第（2）种方式处理：

(1)向仲裁机构申请仲裁。

(2)向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第 10 条 其他约定

10.1 本合同未尽事宜，甲乙双方可对本合同进行修订、更改、补充，或签定书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

10.2 合同附件是本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方投标书构成本合同附件，投标书中的乙方承诺性、义务性、标准性的内容高于或优于招标文件要求的乙方应按投标书的内容履行本合同。

10.3 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

附件 1:《物业管理服务标准及要求》

附件 2：《宁夏老年人服务中心物业考核管理办法》

第八章 投标文件格式

服务类政府采购 投标文件

项目名称：_____

政府采购计划编号：_____

项目编号：_____

标段（包号）：_____

投标供应商：（电子签章）_____

____年____月____日

一、投标函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我（单位/本人，以下统称我方）自愿参加（项目名称、采购计划编号）的投标，并做出如下承诺：

一、我方授权（姓名和职务）代表我方（投标供应商的名称）全权处理本项目投标的有关事宜。

二、我方愿意按照采购文件规定的各项要求，向采购人提供所需的服务和相关配套的货物（工程），我方投标价为人民币（大写）： ；（小写）：

我方愿意按照采购文件规定的各项要求，向采购人提供所需的货物和相关服务。

三、我方已详细审查全部采购文件，包括所有补充通知（如有），完全理解并同意放弃对这方面有不明、误解的权利。

四、我方已提供投标人（供应商）须知规定的全部投标文件，包括纸质版文件 份，电子版（NXTF）文件 份，电子版（nNXTF）文件 份。

五、我方承诺：自投标截止时间至本项目发布中标公告为止，撤销投标的、或者中标后不依法与采购人签订合同、或者中标后不按照本采购文件规定缴纳招标代理费的，我方将向采购人、采购代理机构支付相应的违约赔偿金（不低于投标保证金的金额）。

六、我方愿意按照采购文件的要求，提供与项目有关的所有文件资料，并保证我方所有文件资料的合法性、真实性、完整性和准确性。

七、一旦我方被确定为中标供应商，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证于合同签字生效后按照约定时间完成项目，并交付

采购人验收。

投标人：_____（盖公章）

地址：_____

电话：_____传真：_____

电子邮件：_____邮编：_____

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

二、开标一览表

项目名称	
项目编号	
标段（包号）	
投标价格	人民币小写(元):_____（项目报价方式为总价招标的填写此栏） 人民币大写:_____（项目报价方式为总价招标的同时填写此栏） 单价: _____（元）_____（项目报价方式为单价招标的填写此栏） 费率: 按照****（招标文件中规定的）标准的_____ %（项目报价方式为费率招标的填写此栏） 折扣: 按照****（招标文件中规定的）标准的___折（项目报价方式为折扣招标的填写此栏）
合同履行期限	
投标有效期	
备 注	1. 投标价格为供应商考虑各种因素（含折扣、优惠等）的最终报价。 2. 投标人提出的赠送不作为评标依据。

投标人: _____（盖公章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章): _____

日期：_____

三、投标价格明细表

（此表格需固化在投标文件编制软件中由投标人逐项填写，并在填写后将中标供应商此表内容同步至政府采购管理系统）

序号	名称	服务内容	单价 （元）/ 费率（%）/ 折扣 （折）	数量	总价（元）	中小 企业（中型 /小型/微 型）
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
...						
	合计					

投标人：_____（盖公章）

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____

四、评审因素和内容响应详情

(一) 商务要求响应表

序号	商务条款	招标文件规定	投标文件响应	偏离 情况	备注
		商务条款要求	商务条款响应		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
...		...	...	...	...

注：如响应内容较多可在表格中填写基本响应内容，在本表后附件中上传详细响应内容或相关资料（包括但不限于佐证材料或投标供应商自行认为需要提供的相关资料）扫描件。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

附件：

(二) 技术要求响应表

序号	标的名称	招标文件规定	投标文件响应情况	偏离情况	备注 (页码)
		技术、参数指标要求	技术、参数指标响应		
1					
2					
3					
4					
5					
...	...	...	...	...	...

注：如响应内容较多可在表格中填写基本响应内容，在本表后附件中上传详细响应内容或相关资料（包括但不限于佐证材料或投标供应商自行认为需要提供的相关资料）扫描件。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

附件：

(三) 业绩

注：招标文件评审因素中未要求提供业绩的可不提供。

（四）售后服务

注：投标供应商应根据招标文件采购内容及评审因素中售后服务条款提供。

（五）服务方案

注：投标供应商应根据招标文件采购内容及评审因素中相关要求提供。

（六）其他评审因素内容

注：投标供应商应根据招标文件采购内容及评审因素中其他内容条款提供。

五、资格证明文件

(一) 具有独立承担民事责任的能力证明材料

具有独立承担民事责任的能力	如投标供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；非企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；自然人，应提供有效的自然人身份证明。
---------------	---

(二) 法人/负责人身份证明及授权委托书

授权委托书	法人/负责人授权委托书、法人及被授权人身份证复印件（法定代表人直接投标可不提供，但须提供法定代表人身份证复印件）
-------	--

法人/负责人/自然人身份证明

致：（采购人/采购代理机构名称）

（姓名）现任（投标供应商名称）、（担任）职务，为法定代表人
（企业或单位负责人），特此证明。

法定代表人身份证号：_____

法定代表人联系电话：_____

法定代表人（签字或签章）：_____

投标供应商：_____（电子签章）

日期：_____年_____月_____日

注：自然人可以只附身份证，不填写本表。

附：法定代表人/企业或单位负责人法人身份证（正反面）

身份证正面

身份证反面

法定代表人授权委托书

致：（采购人/采购代理机构名称）

本授权书声明：（投标供应商名称）的（法人代表姓名、职务）
授权（被授权人的姓名、职务）为我方就（采购项目名称）、（标段）
项目投标活动的合法代理人，以我方名义全权处理与该项目有关的一切事务。

本授权书于____年____月____日签字生效,特此声明。

投标供应商（电子签章）：_____

法定代表人（签字或签章）：_____

身份证号：_____

联系电话：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

身份证号：_____

联系电话：_____

注：自然人投标的或法定代表人投标的无需提供授权委托书。

附：被授权人身份证（正反面）

身份证正面

身份证反面

（三）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度承诺书

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
---------------------	----------------------

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中承诺如下：

我单位具有《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》及采购文件资格要求规定的良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____

说明：投标供应商可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函，应按《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》及采购文件资格要求提供相应的证明材料。

（投标供应商承诺良好的商业信誉和健全的财务会计制度；若为联合体投标，联合体各方均需提供承诺书）

(四) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
---------------------	----------------------

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中承诺如下：

我单位具有《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》及采购文件资格要求规定的履行合同所必需的设备和专业技术能力。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

（五）依法缴纳社会保障资金的缴纳记录和税收的承诺书

有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
---------------------	----------------------

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中承诺如下：

我单位具有《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》及采购文件资格要求规定的依法缴纳社会保障资金和税收的良好记录。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

说明：投标供应商可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函，应按《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》及采购文件资格要求提供相应的证明材料。

（投标供应商承诺依法缴纳社会保障资金和税收；若为联合体投标，联合体各方均需提供承诺书）

**(六)参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的
承诺书**

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	提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
-----------------------------	----------------------

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中承诺如下：

我单位符合《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》及采购文件资格要求规定的“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”的要求。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

说明：投标供应商可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函，应按《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》及采购文件资格要求提供相应的证明材料。

（申请人承诺参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录；若为联合体投标，联合体各方均需提供承诺书）

(七) 保证金相关证明

（八）落实政府采购政策需满足的资格要求

1、中小企业声明函（服务）

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。

投标供应商名称：_____（电子签章）

日期：_____

注 1：应填写服务提供单位。

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。

注 2: 投标文件项目所属行业应与采购文件中明确的所属行业相一致。

注 3: 专门面向中小企业采购项目本声明函为资格项, 非专门面向中小企业采购项目依据招标文件相关规定及本声明函内容进行价格扣除。

2、残疾人福利性单位声明函

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，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加贵单位的_____项目采购活动由本单位提供服务。

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。

投标供应商名称：_____（电子签章）

日期：_____

注 1：应填写服务提供单位。

注 2：非残疾人福利性单位无须填写。

3、监狱企业声明函

本单位郑重声明，根据《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）的规定，本单位为符合条件的监狱企业，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动由本单位提供服务。

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。

投标供应商名称：_____（电子签章）

日期：_____

注 1：应填写服务提供单位。

注 2：非监狱企业无须填写。

(九) 本项目的其他资格要求

--	--

六、符合性审查响应详情

（一）联合体投标声明函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我方郑重声明，我单位与_____组建联合体参与本项目投标，联合体各方未再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加本项目同一合同项下的投标，如有虚假，我方愿承担相关法律责任。

投标供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____

注：不接受联合体投标项目及非联合体投标供应商无须填写。

(二) 投标供应商关联性企业说明

1、与投标供应商存在关联企业明细表

序号	单位名称	关联关系
1		
2		
...		

投标供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

注：投标供应商存在“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”时，
应据实填写 1 明细表。

2、声明函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我方郑重声明，我单位不存在与本单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他相关单位，如有虚假，我方愿承担相关法律责任。

投标供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____

注：与投标供应商无关联企业情形的须提供 2 声明函。

(三) 投标供应商未对本项目提供过有关服务的声明函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中声明如下：

我单位没有为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

（四）投标供应商对本项目报价的声明函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中声明如下：

我单位报价为_____，未超过本项目预算价（最高限价）_____。

我公司所报的价格明细在合同履行过程中是固定不变的，不以任何理由予以变更。

我公司投标文件中无任何包含价格调整的要求。

若我单位以上声明不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人(签字或签章)：_____

日期：_____

(五) 投标供应商对本项目投标文件附加条件的声明函

致：（采购人/采购代理机构名称）

我单位在参与（项目名称）（项目编号：_____）（标段）项目的政府采购活动中声明如下：

我单位投标文件中附加条件如下：

1、

2、

3、

...

若我单位以上声明不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日期：_____

注 1：投标文件中无附加条件的无须填写。

注 2：投标供应商应谨慎在投标文件中提出附加条件，如提出的附加条件采购人无法接受，

其投标将被认定为无效投标。

（六）招标文件中其他符合性审查内容

注：本模块包括招标文件中其他（未提供即认定为无效投标）的条款。