
项目名称：天空云镜小区物业服务

竞争性比选文件

比选人：重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会（盖单位章）

比选代理机构：华地众信工程项目管理有限公司（盖单位章）

2025年12月3日

目 录

第一章 比选公告	1
1. 比选条件	1
2. 项目概况与比选范围	1
3. 投标人资格和业绩要求	1
4. 竞争性比选文件的获取	2
5. 投标文件递交	2
6. 发布公告的媒介	2
7. 联系方式	2
第二章 投标人须知	4
1. 总则	11
2. 竞争性比选文件	12
3. 投标文件	13
4. 投标	14
5. 开标	14
6. 评标	14
7. 合同授予	15
8. 重新招标和不再招标	15
9. 纪律和监督	16
10. 需要补充的其他内容	16
第三章 评标办法（综合评估法）	17
附表《评分标准》	18
1. 评标方法	21
2. 评审标准	21
3. 评标程序	22
第四章 合同条款格式及服务标准要求（样本）	25
第五章 投标文件格式	35

第一章 比选公告

渝中区天空云镜小区物业服务项目比选公告

1. 比选条件

本比选项目渝中区天空云镜小区物业服务项目根据重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会的表决结果，确定以竞争性比选的方式选聘物业服务企业。比选人为重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会。本项目已具备招标条件，现对本项目进行公开竞争性比选，欢迎符合条件的投标人参与投标。

2. 项目概况、服务内容与比选范围

2.1 项目概况：天空云镜小区坐落于重庆市渝中区石油路街道大坪正街123号。多层住宅。占地面积14447m²，总建筑面积80568.06m²，其中住宅56750.16m²，非住宅23817.9m²；户数367户，栋数：2栋，每栋47层，2个单元。

2.2 服务内容包括但不限于：1、根据法律法规和管理规约制定物业服务的有关制度；2、保管项目所有的工程图纸、档案与竣工验收资料；3、制定物业服务的年度、季度、月度工作计划，并进行实施；4、小区公共设备的运行、维修、养护和管理；5、公共设施设备的正常运行，并负责日常维修、养护和管理；6、小区公共环境卫生的日常清洁卫生、垃圾收集、及时清运；7、小区公共绿地、花木植物的日常和管理；8、园区交通车辆的停放管理和秩序维护；9、维持公共秩序、包括安全监控、巡视、门岗执勤和小区养宠管理；10、小区装饰装修的管理及服务；11、社区文化活动的组织开展；12、其他增值服务及特色服务内容。

2.2 比选范围：包括但不限于本小区房屋配套设施(配套设施包括但不限于：电梯、给排水系统、供配电及照明系统、安防弱电系统、消防等)的维修；基础配套设施的维修维护管理；垃圾房管理以及垃圾分类；保安秩序维护（人数、工作时间）、保洁（人数、工作时间、包括地库打扫）服务；公共设施设备养护；电梯维保；小区商铺管理；绿化维护客户服务管理，包括投诉处理、业主沟通等。具体详见合同内容。

2.3 服务期限：3年，本次招标服务期限从签订物业服务合同之日开始计算。

3. 投标人资格要求

本次招标实行资格后审，投标人应满足下列要求：

3.1 本次投标人应满足下列资格条件：

3.1.1 具有独立承担民事责任的能力，在重庆市内依法登记注册的公司，成立时间在2023年（含）前，注册资金500万元（含）以上；

3.1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3.1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

3.1.5 参加本次竞聘活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

3.1.6 参与选聘物业公司本项目不允许挂靠、不接受联合体参选，不允许将本项目转包；

3.1.7 法律、行政法规规定的其他条件。

4. 竞争性比选文件的获取

4.1 各投标人应通过“行采家”平台（<https://www.gec123.com>）进行注册，成为行采家平台投标人。

4.2 凡有意参加投标的投标人，请于公告在行采家（<https://www.gec123.com>）发布之日起，在行采家（<https://www.gec123.com>）下载本项目采购文件以及澄清等所有项目资料，无论投标人是否下载，均视为已知晓所有采购实质性要求内容。

4.3 采购文件获取

1. 获取方式：投标人自行下载。

2. 招标公告期限：自采购公告发布之日起五日。

3. 竞争性比选文件发售期：2025年12月3日至2026年1月4日（9：00—17：00工作时间）。

4. 文件发售价：每套标书售价800元/套，售后不退。支付账户如下：

户 名：华地众信工程项目管理有限公司重庆分公司

开户行：重庆渝北银座村镇银行有限责任公司

行 号：320653000104

账 号：650681826500015

5. 报名方式：

（1）潜在投标人在竞争性比选文件发售期内，将《竞争性比选文件发售登记表》（加盖投标人公章）扫描后发送至1990119458@qq.com，并在竞争性比选文件发售期内，按时缴纳竞争性比选文件购买费（备注公司和项目名称简称，可简写）。

（2）潜在投标人未报名不得参与投标。

（3）投标费用：无论投标结果如何，投标人参与本项目投标的所有费用均应由投标人自行承担。

注：只有在竞争性比选文件发售期内完成上传了《竞争性比选文件发售登记表》及缴纳了竞争性比选文件费并按时签到的供应商，其投标文件才被接收。

5. 投标文件递交

5.1 投标文件递交开始时间：2026年1月8日北京时间14时00分

5.2 投标文件递交截止时间：2026年1月8日北京时间14时30分

5.3 递交地点和方式：民乐村社区会议室，纸质文件现场递交。

5.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，比选人不予受理。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告在“行采家”平台（<https://www.gec123.com>）和小区公示栏上同时发布。

7. 联系方式

比选人：重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会 招标代理机构：华地众信工程项目管理有限公司

地址：渝中区石油路街道大坪正街123号

联系人：蒋老师

电话：13062366665

地址：九龙坡区火炬大道保利九悦荟2栋14-11

联系人：杨老师

电话：13098799573

日期：2025年12月3日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

“投标人须知前附表”是对《投标人须知》所对应条款的具体补充和修改，如有矛盾，应以本前附表为准。

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	比选人	比选人：重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会 地址：渝中区石油路街道大坪正街 123 号 联系人：蒋老师 电话：13062366665
1.1.3	比选代理机构	代理机构：华地众信工程项目管理有限公司 地址：九龙坡区火炬大道保利九悦荟 2 栋 14-11 联系人：杨老师 电话：13098799573
1.1.4	项目名称	天空云镜小区物业服务
1.1.5	项目地点	渝中区石油路街道大坪正街 123 号
1.2.1	资金来源	业主自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	包括但不限于本小区房屋配套设施(配套设施包括但不限于：电梯、给排水系统、供配电及照明系统、安防弱电系统、消防等)的维修；基础配套设施的维修维护管理；垃圾房管理以及垃圾分类；保安秩序维护（人数、工作时间）、保洁（人数、工作时间、包括地库打扫）服务；公共设施设备养护；电梯维保；小区商铺管理；绿化维护客户服务管理，包括投诉处理、业主沟通等。具体详见合同内容。
1.3.2	服务期	本次招标服务期限：3 年，本次招标服务期限从签订物业服务合同之日起开始计算。
1.3.3	质量要求	按照现行行业标准提供服务，相关服务标准不得低于或应超过《重庆市住宅物业服务登记标准》四级服务标准，并根据以上要求及本小区实际需求制定相关物业服务内容，达到比选人对对应的服务细则标准每季度进行服务考评评分标准的合格标准。
1.4.1	投标人资质条	本项目招标实行资格后审，投标人应具备以下资格条件：

条款号	条款名称	编 列 内 容
	件、能力和信誉	1. 资质条件 投标人具有独立承担民事责任的能力，在重庆市内依法登记注册的公司，成立时间在 2023 年（含）前，注册资金 500 万元（含）以上；（提供有效的营业执照复印件加盖投标人公章） 2. 投标人在重庆市范围内必须承接有其他住宅小区的物业项目。 （须提供物业管理服务项目合同复印件加盖投标企业公章，如不提供，按否决投标处理。） 3. 投标人须具有良好的商业信誉 信誉要求如下： 3.1 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； 3.2 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； 3.3 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； 3.4 参加本次竞聘活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； 3.5 参与选聘物业公司本项目不允许挂靠、不接受联合体参选，不允许将本项目转包； 3.6 法律、行政法规规定的其他条件。 （由各投标人自行承诺，若经比选人查实投标人有违反竞争性比选文件规定的情况，则比选人有权取消其投标资格或中标资格） 4. 项目负责人 拟派项目负责人须具有三年及以上物业管理部门经理岗位任职经历。 （须提供拟派项目负责人的物业管理从业人员岗位证书、2025 年 1 月至 2025 年 10 月缴纳养老保险证明]的复印件。） 特别提醒： 1、以上内容资料复印件盖投标人鲜章。 2、比选人无论在任何时候均有权对投标人提供的以上资料进行核实，若发现资料存在不实，或有行贿犯罪记录，比选人将有权取消其中标资格并进行处罚。
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.4.3	是否接受分公司投标	不接受
1.5	费用承担	1. 投标人应承担参与本项目投标所涉及的一切费用。不论招标结果如何，比选人在任何情况下既无义务也无责任承担这些费用。 2. 竞争性比选文件每套售价 800 元；未购买标书的投标人不得参与投

条款号	条款名称	编 列 内 容
		标。 3. 代理服务费：本项目招标代理服务费为 15000.00 元，由中标人在领取中标通知书时支付至比选代理机构。
1.9.1	踏勘现场	不组织，自行踏勘
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人要求澄清竞争性比选文件的截止时间	2026 年 1 月 5 日 10:00 前，以电邮形式（须发送可编辑的 WORD 文档和加盖公章的彩色扫描件<PDF 或图片格式>）向招标代理机构提出需要解答的问题，并同时发送至提疑邮箱： 1990119458@qq.com
1.10.3	比选人对竞争性比选文件答疑的截止时间	2025 年 1 月 6 日 17:00 前，答疑将以书面方式通知所有购买竞争性比选文件的投标人。
1.11	分包	允许
2.1	构成竞争性比选文件的其他材料	比选人对竞争性比选文件所作的澄清、修改及比选人发出的答疑及补遗书等
2.2	投标截止时间	递交投标文件时间：2026 年 1 月 8 日 14 时 00 分至 14 时 30 分（北京时间） 投标截止时间：2026 年 1 月 8 日 14 时 30 分（北京时间）
3.1.1	构成投标文件的其他材料	投标人的书面澄清、说明和补正（但不得改变投标文件的实质性内容）。
3.2	投标报价	1、投标人中标的合同价格为比选人给出的价格，固定价格包干。投标人应综合考虑实际情况，根据自行踏勘情况、市场行情并结合本项目的招标范围、物业服务内容、标准及自身实力进行考虑。 2、壹千元以内维修资金由物业企业自行承担。 3、物业公司须对本小区进行深度大清洗（包括但不限于对小区地面、排污系统、墙面、楼道等）。 4、对物业公司的安全、卫生、消防、绿化、礼貌用语、服务标准等进行考核，考核未达标按考核细则规定扣取相应金额作为小区公共收益，不纳入小区公区收入核算范畴。其中小区公区收入按相关法律法规执行。 5、物业公司免费定期对小区区域内的废旧家具、床垫、沙发、电器等体积较大、无法通过常规垃圾收集渠道处理的废弃物大件垃圾进行定期清运服务。 6、禁止物业企业工作人员上班时间捡拾废品。 7、在合同服务期内，物业服务费不因物价波动、汇率浮动而调整。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		8、投标文件中其它承诺和有益于比选人的记入合同条款。 9、小区公共收益：涉及小区共有部位及设施的公共收益，扣除合理成本后按照 3:7 进行分配，即物业服务企业 30%，全体业主 70%。物业服务企业每半年向全体业主进行公示，并每半年结算一次。 10、本项目物业费包含公摊水电费。 11、本项目将设置单价最高限价：住宅物业费单价最高限价：4 元/月/㎡，产权车位管理物业费单价最高限价：80 元/月/个，商业物业费单价最高限价：7 元/月/㎡；投标人的单价不得超过单价最高限价，否则按废标处理。
3.3.1	投标有效期	90 日历天（从提交投标文件截止日起计算）
3.4.1	履约保证金	1. 履约保证金金额：¥150000.00 元（大写：壹拾伍万元整）； 2. 递交时间：收到中标通知书后，物业服务合同签订之前向比选人递交； 3. 退还时间：物业服务合同期满，且经比选人验收合格后无息退还。
3.4.1	投标保证金	（一）投标保证金 1. 缴纳金额：投标人须按本项目规定的投标保证金金额进行缴纳人民币 80000.00 元（大写：捌万元整）； 2. 缴纳方式：由投标人从其账户将投标保证金汇至以下指定账户： 账户名称：重庆市渝中区天空云镜第一届业主委员会 银行账号：3100021309200513046 开户银行：中国工商银行股份有限公司重庆两路口支行 3. 保证金到账时间及备注填写要求 （1）到账时间要求 本项目投标保证金的到账截止时间为 2026 年 1 月 8 日 12:00（投标人在银行转账汇款时，须充分考虑转账汇款的时间差风险，如同城转账、异地转账或汇款、跨行转账或电汇的时间要求）。 （2）备注填写要求 投标人应在银行转账（汇款）凭证备注栏中注明“投标保证金-渝中区天空云镜小区物业服务项目”，不按要求填写备注和缴纳保证金入指定账户的，投标现场不予接收投标文件，由投标人自行承担后果。（备注栏中的项目名称可简写） 4. 保证金退还方式 （1）未中标投标人的投标保证金，在中标通知书发出后，在五个工作日内按来款渠道直接退还。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		(2) 中标候选人及中标人的投标保证金，在中标人与采购人将签订合同后，五个工作日内按资金来款渠道直接退还。
3.5	资格审查资料	本须知前附表第 1.4.1 项规定提供的资料均需提供原件备查（身份证原件、带有二维码的营业执照、承诺、截图除外）。
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.3	签字盖章要求	投标文件应用不褪色的材料书写或 双面打印 ，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字、盖单位公章，有效密封。
3.7.4	投标文件的份数	投标文件一式二份，正本一份，副本一份。 电子光盘或U盘：一式两份，不分正副本。 注：①电子光盘或U盘需放置在密封的信封中，信封封口处加盖投标单位鲜章，电子光盘或U盘内容包括全部投标内容（需为本正盖章后扫描的PDF文件）。 ②正本和副本的封面应清楚地标记“正本”或“副本”的字样，正本和副本封面均须加盖单位公章（鲜章）。当副本和正本不一致时，以正本为准。
3.7.5	装订要求	1、将投标文件装订成一册（ 双面打印 ）。所有投标文件不论使用任何方式进行装订，必须保证投标文件装订牢固，否则，比选人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。
4.1.1	投标文件的密封	投标文件袋使用自备的“投标文件”大袋。 注：如果以上投标资料过多，使用单个资料小袋或大袋无法装入，可选用多个资料袋。
4.1.2	封套上写明	投标人在密封袋上应注明以下内容： 招标项目名称： 比选人： 投标人名称：_____（加盖单位公章） “在____年____月____日____时____分前不得启封”的字样。 同时电子版光盘或U盘应注明项目名称、投标人名称字样并加盖投标人鲜章。
4.2.2	递交投标文件地点	民乐村社区会议室
4.2.3	是否退还投标文件	否

条款号	条款名称	编 列 内 容
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：民乐村社区会议室
5.2	开标程序	1. 宣布招标纪律； 2. 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称； 3. 宣布比选人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； 4. 核验参加招标会议的投标人的法定代表人或委托代理人本人身份证（原件），核验被授权代理人的授权委托书（原件），以确认其身份合法有效； 5. 密封情况检查：投标人代表和监督人员检查投标文件是否按本表 4.1.1 项的规定密封、投标文件封套是否按本表 4.1.2 项的格式注明相关内容。如发现投标文件未按本表 4.1.1 项、4.1.2 项的规定执行，则当众原封退还。 6. 开标顺序：随机开启； 7. 开启投标文件密封袋，宣读投标人名称、投标报价及其他内容，并记录在案； 8. 各投标人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员在招标记录上签字。 9. 开标会结束。
6.1	开标参与者	各投标人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员
6.1.1	评标委员会的组建	1. 评标委员会构成：5 人。 2. 评标专家确定方式：由比选代理机构办理专家评审选取工作，组建评审委员会。
6.1.2	监督人	组成：重庆市渝中区石油路街道办事处、民乐村社区、天空云镜第一届业主委员会等人员参与。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	1、否，由招标代理单位推荐经评审得分由高到低排名前二名为中标候选人。按照中标候选人的先后次序，采取线上+线下投票相结合的方式，分别逐个经过小区业主大会审议，在提交业主大会表决前比选人根据流程安排 2 名中标候选人在小区进行线下/线上宣传，供业主对其进行直接咨询和了解。业主大会会议以符合法律规定的得票数，按由高到低排序决定中选人。由专有部分建筑面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，最终经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意的候选人中选。如有不止 1 家候选企业符合条件，则由得票数（人数）最高的候选企业中选；如得票数仍相同的，则由得票数（总面积）高的候选人中选。如提交业主大会会议表决的中选候选人均未

条款号	条款名称	编 列 内 容
		满足法定条件，本次招标工作中止。
8.1	重新招标	1. 按投标人须知第 8.1.（1）执行； 2. 按投标人须知第 8.1.（2）执行； 3. 按投标人须知第 8.1.3 执行。
8.1.1		中标单位全部放弃中标的，或未经比选人许可拒绝将投标文件写入合同条款导致无法与相应中中标签署合同的。
8.1.2		经过查证中标企业有围标、存在虚假陈述、存在对比选人或招标代理机构行贿受贿的。
8.1.3		经评审后，如合格的投标人少于二个的，且明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标，比选人将重新组织招标。
8.2	二次招标和不再招标	重新招标后投标人仍少于 2 个，按法定程序开标和评标，确定中标人。经评审无合格投标人，或经过业主大会审议无投标单位达到双过半要求的，及经业委会确定批准后不再进行招标。重新招标不支付前面招标产生的费用。
8.3	其他	1、中标物业服务企业进场后开设微信公众号，便于物业与业主沟通。 2、投标人不得恶意低价报价，否则经采购人确定为恶意低价报价参与投标的，则视为有可能影响服务质量或者不能诚信履约的行为，按废标处理。

1. 总则

1.1 项目概况

- 1.1.1 本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行公开招标。
- 1.1.2 本招标项目比选人：见投标人须知前附表。
- 1.1.3 本招标项目招标代理机构：见投标人须知前附表。
- 1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

- 1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。
- 1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。
- 1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 采购内容及需求、计划工期和质量要求

- 1.3.1 本次采购内容及需求：见投标人须知前附表。
- 1.3.2 本招标项目的服务期限：见投标人须知前附表。
- 1.3.3 本招标项目的服务质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

- 1.4.1 投标人应具备完成本招标项目的资质条件、能力和信誉：见投标人须知前附表。
- 1.4.2 本次招标项目不接受联合体投标。
- 1.4.3 投标人有下列情形之一的，不得参与投标：
 - (1) 与比选人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人；
 - (2) 为比选人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
 - (3) 为本招标项目提供招标代理服务的；
 - (4) 与本招标项目的招标代理机构同为一个法定代表人的；
 - (5) 与本招标项目的招标代理机构相互控股或参股的；
 - (6) 与本招标项目的招标代理机构相互任职或工作的；
 - (7) 被责令停业的；
 - (8) 被暂停或取消投标资格的；
 - (9) 财产被接管或冻结的；
 - (10) 在最近三年内有骗取中标或严重违约的；
 - (11) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得在同一标段中同时投标。
 - (12) 投标单位存在挂靠、为分公司或参与投标单位的字号名称在有多地重复的企业不具备投标资格。
 - (13) 企业被列入失信企业或信誉公示纠纷作为被告较多的。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动所发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对竞争性比选文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造

成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

本项目不组织踏勘现场。

1.10 投标预备会

比选人不召开投标预备会。

1.11 分包

允许。

1.12 偏离

不允许。

2. 竞争性比选文件

2.1 竞争性比选文件的组成

本竞争性比选文件包括：

- （1）招标公告
- （2）投标人须知
- （3）评标办法
- （4）合同条款及格式
- （5）投标文件格式
- （6）比选人的答疑和回复

2.2 竞争性比选文件的澄清

2.2.1 投标人在收到竞争性比选文件后，应仔细阅读和检查竞争性比选文件的全部内容。如有残缺或文字表述不清，以及存在错、碰、漏、缺、概念模糊和有可能出现歧义或理解上的偏差的内容等，应在投标人须知前附表规定的时间内一次性全部提出。投标人未在规定时间内提出质疑，则视为投标人已全面确认竞争性比选文件及附件的所有内容。

2.2.2 投标截止时间要求：详见投标人须知前附表。

2.2.3 比选人认为竞争性比选文件澄清内容有可能影响投标文件编制的，应至少在投标截止日 2 日前发出修改通知，不足 2 日的，比选人相应顺延提交投标文件的截止时间。

2.2.4 澄清或修改形成的补充文件属于竞争性比选文件的组成部分，先后发出的补充文件内容不一致的，以最后发出为准。

2.3 竞争性比选文件的修改

在投标截止时间前，比选人可以修改竞争性比选文件，并以书面形式通知所有投标人。如果修改竞争性比选文件的时间距投标截止时间不足3天，相应延长投标截止时间。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

投标文件由投标函部分、商务部分等二部分组成。

3.2 投标报价

详见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销其投标文件。

3.3.2 在原投标有效期结束前，出现特殊情况的，比选人可以书面形式要求所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，不得要求或被允许修改其投标文件的实质性内容，但应当相应延长其投标保证金的有效期；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。因延长投标有效期造成投标人损失的，比选人应当给予补偿，但因不可抗力需要延长投标有效期的除外。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.2项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 投标保证金的退还，见投标人须知前附表中第3.4.2条规定。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销其投标文件；

（2）中标通知书发出后，中标人放弃中标项目，无正当理由不与比选人签订合同，在签订合同时向比选人提出附加条件或者更改合同实质性内容。

（3）投标人有串标、围标和挂靠行为参与投标。

（4）投标人向比选人、招标代理人行贿受贿的

3.5 资格审查资料

按投标人须知前附表 1.4.1 规定。

3.6 备选投标方案

本工程不接受备选投标方案，虚假承诺和投入。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第五章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 投标文件应当对竞争性比选文件有关投标报价、服务期、投标有效期、质量要求、采购项目内容及需求等实质性内容做出响应。

3.7.3 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字、盖单位公章。投标文件的文字除必须填写的内容外均需采用打印，必须填写的内容使用不褪色的墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除，如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由投标人的法定代表人或其委托代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.7.4 投标文件份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。文字版本与电子版本不一致时，以文字版本为准。

3.7.5 投标文件的正本与副本应分别装订成册，具体装订要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件具体装订密封要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件的封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第4.1.1项或第4.1.2项要求密封和加写标记的投标文件，比选人不予受理。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 到投标截止时间止，比选人收到的投标文件少于3个的，比选人将依法重新组织招标，并当场退还投标文件。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，比选人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第3.7.3项的要求签字或盖章。比选人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

比选人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，所有投标人法定代表人或其委托代理人必须参加，并在评标过程中保证评标委员会随时质询。

5.2 开标程序

见投标人须知前附表。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由比选人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由比选人熟悉相关业务的代表及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 比选人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3)与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4)曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.1.3 评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当保密。

6.1.4 评标委员会首先应推选一名评标委员会组长。评标委员会组长负责评标活动的组织领导工作，组长和成员在表决时享有同等的权利。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不得作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

7.1.1 定标原则:能够最大限度地满足竞争性比选文件中规定的各项综合评价标准的投标人依分值高低，确定为中标候选人，最终根据比选人业委会和监事会通过与分值高的议定最终合同草案后，综合各种意见后，确定中标人。

7.1.2 定标方法:按照以上定标原则，除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，比选人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，比选人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和竞争性比选文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保形式向比选人提交履约保证金。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给比选人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 比选人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，根据竞争性比选文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给比选人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，比选人无正当理由拒签合同的，比选人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，比选人将重新招标：

(1) 投标截止时间止，投标人少于2个的；

(2) 经评标委员会评审所有投标被否决的；

(3) 经评审后，如合格的投标人少于二个的，且明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标，比选人将重新组织招标；

8.2 二次招标和不再招标

重新招标后投标人仍少于 2 个，按法定程序开标和评标，确定中标人。经评审所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项 目，经原审批或核准部门批准后可以不再进行招标；其他项目，比选人可自行决定不再招标。

9. 纪律和监督

9.1 对比选人的纪律要求

比选人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与比选人串通投标，不得向比选人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人 的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人 的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格评审标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”规定
2.1.2	形式评审标准	投标人名称	与营业执照
		投标函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）、加盖单位公章
		投标文件格式	符合第五章“投标文件格式”的要求，字迹清晰可辨。 1. 投标文件附表齐全完整，内容均按规定填写； 2. 按规定提供了拟投入的主要人员的证件复印件，证件清晰可辨、有效； 3. 投标文件的编制符合第二章 3.7 款的规定。
		报价唯一	只能有一个有效报价，在竞争性比选文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。
		投标文件的签署	投标文件上法定代表人或其授权代理人的签字齐全。
		委托代理人	投标人法定代表人的委托代理人有法定代表人签署的授权委托书，且其授权委托书符合竞争性比选文件规定的格式。
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	投标人投标报价不得高于最高限价，否则其投标文件按否决处理。
		投标内容	符合第二章“投标人须知”规定
		服务期	符合第二章“投标人须知”规定
		质量要求	符合第二章“投标人须知”规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”规定

		投标保证金	符合第二章投标人须知前附表规定，并符合下列要求： 1. 投标保证金为无条件担保； 2. 投标保证金的受益人名称与比选人规定的受益人一致； 3. 投标保证金的金额符合竞争性比选文件规定的金额；
		权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定，投标文件不应附有比选人不能接受的条件。
2.2.1		分值构成(总分 100 分)	(1) 经济部分 25 分； (2) 技术部分 45 分； (3) 商务部分 30 分。
2.2.4.1		经济部分（25%）	详见附表《评分标准》
2.2.4.2		技术部分（45%）	详见附表《评分标准》
2.2.4.3		商务部分（30%）	详见附表《评分标准》
3	评标程序	1. 对所有投标人按本附表 2.1 进行初步评审（即形式评审、资格评审、响应性评审）。 2. 对初步评审合格的投标文件，按本章评标办法第 3.2 款至 3.4 款规定的程序进行详细评审，并按本章第 2.2.3 款规定的评分标准，确定得分最高的前三名投标人（按得分高低排序）为中标候选人。 3. 如经过对所有投标人的投标文件进行评审，有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标。	
3.2.3	投标人得分	投标人得分=A+B+C	

附表《评分标准》

序号	评分因素及权重	分值	评分项目	评分标准
1	商务部分 (30%) (A)	10 分	企业业绩	在满足资格评审要求的基础上，投标人有单个物业服务业绩的，每有 1 个得 1 分，本项最多得 5 分，未提供不得分。 (提供合同复印件并加盖投标人公章。)

				在满足资格评审要求的基础上,投标人有单个物业服务管理面积达1万平方米(含)-8万平方米(含)的,每有1个得2.5分;投标人有单个物业服务管理面积达8万平方米(不含)以上的,每有1个得5分;本项最多得5分,未提供不得分。(提供合同复印件并加盖投标人公章。)
		注:企业业绩的不得重复提供,否则重复业绩均不予计分。		
		6分	企业实力(维修资金)	投标人承诺1000元(不含)到3000元(含)的单项维修资金由投标人自行全额承担的得6分,投标人承诺1000元(不含)到2500元(含)的单项维修资金由投标人自行全额承担的得5分,投标人承诺1000元(不含)到2000元(含)的单项维修资金由投标人自行全额承担的得4分,投标人承诺1000元(不含)到1500元(含)的单项维修资金由投标人自行全额承担的得3分;本项目最高得6分,未提供不得分。(提供承诺书,格式自拟。)
		12分	企业实力(整改投入)	投标人承诺:若中标后,自愿无偿携带资金进行进场整改,整改资金在签订合同后5个工作日内落实(由投标人自行决定整改资金是否打入比选人账户);进场整改投入金额在4万元的得2分,20万元的得8分,30万元及以上的得12分;本项目最高得12分,未提供不得分。(提供承诺书,格式自拟。)
		2分	清洁维护	投标人自行承诺每半年对小区进行深度清洗、管道疏通、绿化维护的得1分,每季度对小区进行深度清洗、管道疏通、绿化维护的得1.5分,每月对小区进行深度清洗、管道疏通、绿化维护的得2分;本项目最高得2分,未提供不得分。(提供承诺书,格式自拟。)
2	经济部分 (25%) (B)	25分	投标报价	住宅、车位、商业: 1、住宅(15分) 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价中去掉六分之一(不能整除的按小数点前整数取整,不足六家报价则不去掉)的最低价和相同家数的最高价后的算术平均值,即为本项投标报价的评标基准价。 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价,得满分15分。在此基础上,投标报价与评标基准价相比,每增加1%扣0.2分,每减少1%扣0.1分,扣完为止。

				按插入法计算得分。 投标报价评分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 2、车位（6分） 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价中去掉六分之一（不能整除的按小数点前整数取整，不足六家报价则不去掉）的最低价和相同家数的最高价后的算术平均值，即为本项投标报价的评标基准价。 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价，得满分 6 分。在此基础上，投标报价与评标基准价相比，每增加 1% 扣 0.2 分，每减少 1% 扣 0.1 分，扣完为止。 按插入法计算得分。 投标报价评分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 3、商业（4分） 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价中去掉六分之一（不能整除的按小数点前整数取整，不足六家报价则不去掉）的最低价和相同家数的最高价后的算术平均值，即为本项投标报价的评标基准价。 所有通过初步评审合格的投标人的投标报价，得满分 4 分。在此基础上，投标报价与评标基准价相比，每增加 1% 扣 0.2 分，每减少 1% 扣 0.1 分，扣完为止。 按插入法计算得分。 投标报价评分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。
3	技术部分（45%） (C)	10 分	物业整体方案	物业管理服务设想，物业现状及重点难点分析，服务内容标准及管理制度，公共设备设施管理方案，客户服务管理（对业主和使用人的响应效率和响应时间进行承诺），安保服务方案，工程服务方案、秩序维护管理方案，环境卫生及垃圾收集转运管理方案，公共突发事件应对方案，绿化养护及提升方案等内容。根据方案内容的合理性、实用性、全面性等进行横向比较后评分，优秀得 8-10 分，较好得 5-7，一般得 0-4 分。

		10 分	人员配置及培训方案	项目内外组织体系，人员配置（人员资源配备：项目负责人简历、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置等），人员的招募，培训及日常管理（考核、淘汰机制、奖罚等管理举措），内部质量监管方案等。根据方案内容的合理性、实用性、全面性等进行横向比较后评分，优秀得 8-10 分，较好得 5-7，一般得 0-4 分。
		5 分	智慧化物业服务方案	针对本项目应用信息化管理措施或具有自主知识产权的管理平台软件、APP；利用新技术，新媒体，制定信息化服务方案，对小区消防、安防、车辆及人员进行科学合理信息管理，并具有相应的信息安全保密措施。根据方案内容的合理性、实用性、全面性等进行横向比较后评分，优得 4-5 分，良得 2-3 分，一般得 0-1 分。
		5 分	物业交接方案	新老物业交接方案，包括但不限于物业情况梳理、人员组织安排、交接内容与重点难点、物业服务配套与衔接、设施设备现场查验、物业资料交接，归类与存档、突发事件的应对、现有与遗留问题与社区及业主小组沟通协调措施等。根据方案内容的合理性、实用性、全面性等进行横向比较后评分，优得 4-5 分，良得 2-3 分，一般得 0-1 分。
		15 分	物业整改方案	物业品质提升整改服务方案及拟投入整改预算，内容主要包括但不限于：车辆出入管理、公区管理维护、设施设备养护与维修、小区绿化美化提升、智慧化园区打造投入等方面，整改项目内容具体全面，有明确的建设标准和计划安排，项目资金投入组成及分配等。根据方案内容的合理性、实用性、全面性等进行横向比较后评分，优得 12-15 分，较好得 8-11 分，一般得 0-7 分。
		注：技术部分方案的总页数不得超过500页，否则按废标处理。		

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足竞争性比选文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据比选人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以住宅投标报价低的优先；住宅投标报价也相等的，由比选人自行确定第一中标候选人。

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。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

经济部分：见评标办法前附表；

技术部分：见评标办法前附表；

商务部分：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准

投标报价评分标准：见评标办法前附表；

技术部分评分标准：见评标办法前附表；

商务部分评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”各项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。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。投标总报价和投标保证金不符合评审标准的，做无效投标处理，其余项目不符合评审标准的，可以要求投标人澄清，不按评标委员会要求澄清、说明或补正的，做无效投标处理。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，其投标作废标处理：

- (1) 第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；
- (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 涉嫌挂靠或采用分公司参与投标与比选人签署合同的；
- (4) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- (5) 本竞争性比选文件约定的其他情形。

3.1.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作废标处理。

- (1) 投标文件中投标函内容与投标文件中相应内容不一致的，以投标函为准；
- (2) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，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，按照上述规定的顺序修正。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第2.2款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

- (1) 按评标办法前附表规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分A；
- (2) 按评标办法前附表规定的评审因素和分值对经济部分计算出得分B。

(3) 按评标办法前附表规定的评审因素和分值对服务方案部分计算出得分C。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人做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，其投标作废标处理。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 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。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、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。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向比选人提交书面评标报告。

附件A：废标条件

附件 A：综合评估法废标情况一览表

竞争性比选 文件章节号	条款名称	废标条件
第二章 1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	以上条款如不满足，其投标将被否决。
第二章 3.4	投标保证金	投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。
第三章 3.1	初步评审	投标总报价和投标保证金不符合评审标准的，做无效投标处理，其余项目不符合评审标准的，可以要求投标人澄清，不按评标委员会要求澄清、说明或补正的，做无效投标处理。
		投标人有以下情形之一的，其投标作废标处理： (1) 第二章 投标人须知第 1.4.3 项规定的任何一种情形的； (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的； (3) 涉嫌挂靠或利用分公司参与投标签署合同； (4) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的； (5) 不遵守招标记录，影响招标秩序的； (6) 本标书约定的其它情形。
		投标报价有算术错误的，评标委员会按竞争性比选文件规定的原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作废标处理。
补充条款	其他	竞争性比选文件约定的其它情形。

第四章 合同条款格式及服务标准要求（参考样本）

重庆市物业管理服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

甲方（业主）

组织名称：_____

地址：_____

受委托方（以下简称乙方）：

乙方（物业管理企业）

企业名称：_____

统一社会信用代码_____

法定代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》、《民法典》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲乙双方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就_____物业区域的物业管理服务相关事宜，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：天空云镜小区 物业类型：_____

座落位置：_____占地面积：_____建筑面积：_____

第三条 具体物业构成明细参照天空云镜竣工、规划相关图纸资料中红线范围内的共用设施设备和物业区域。

第二章 委托服务事项

第四条 甲方委托乙方提供的主要物业服务内容为：

1、物业共用部分的日常养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构（包括：基

础、承重墙体、梁柱、楼盖等), 非承重结构的分户墙外墙面, 屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置。

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、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、楼内消防设施设备、。

3、天空云镜小区规划区域内市政共用设施(不属市政部门管理的)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、井、停车场、路灯。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、附属配套建筑和设施、设备的维修、养护和管理, 包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生, 垃圾的收集、清运, 排水管道、污水管道的疏通。

7、小区交通秩序与车辆停放的管理。

8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

9、物业档案资料管理。

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划。

11、装修管理。

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第五条 在物业管理区域内, 本合同特别约定的物业管理事项为:

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____

第三章 物业服务标准

第六条 乙方提供的物业服务标准应达到以下标准:

1、基本要求

1.1 双方签订规范的物业服务合同, 双方权利义务关系明确;

1.2 物业管理企业应制定日常专项服务管理制度;

1.3 物业管理企业管理人员 95%持有物业管理从业资格证书, 特种作业人员 100%持有政府或专业部门颁发的职业岗位证书;

1.4 每年征集 50%以上的业主对于物业管理服务工作的意见, 年度业主投诉处理率达到 95%,

各项服务工作每年接受 1 次业主考评；

1.5 建立健全物业管理档案资料，物业管理档案资料包括：业户资料档案、安防人员日常工作及检查记录档案、共用部分及公用设施设备维护保养检查记录档案、公共环境绿化日常工作及检查记录档案、其他相关档案，并随时接受业主查阅监督；

1.6 物业服务人员佩戴标志、行为规范、服务主动热情；

1.7 设立管理处接待业户咨询、意见处理业主投诉，公布 8 小时值班电话，24 小时应急处理电话。

1.8 急修半小时内到达现场，其他维修按双方约定时间到场。

2、房屋管理及维修养护

2.1 按有关法规政策规定和业主规约约定对房屋及配套设施进行管理服务；

2.2 对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋用途现象及时劝告、阻止、对于不听劝阻的及时报告业委会和政府有关部门，并协助有关部门依法处理；

2.3 根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修；

2.4 每日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道及其他共用部位的门窗、玻璃等，每年至少进行一次定期维修养护；

2.5 单元（门）、户门有明显标志；

2.6 按照重庆市住宅装饰装修管理有关规定或业主规约要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危害房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

2.7 雨水井、污水井每年不低于 2 次大检查，化粪池按半年 1 次的频次清掏。

3、共用设施设备维修及养护

3.1 对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

3.2 建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检修等记录齐全。

3.3 操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

3.4 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修

或者更新改造。

3.5 路灯、楼道灯完好率不低于 95%，按规定时间开关。

3.6 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

3.7 业主大会可聘请专业第三方机构对设施设备保养运行情况进行评估检测，费用自公共收益中列支或按程序使用房屋专项维修资金。

4、协助维护公共秩序

4.1 小区主出入口实行 24 小时全天候安防人员值班；

4.2 对重点区域、重点部位每 12 小时至少巡查 2 次；

4.3 危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施；

4.4 道路畅通，车辆行驶路线明确，车辆停放有序；

4.5 对小区外来人员及携带大件物品出小区人员进行问询、登记、并核实情况；

4.6 防范传销人员、广告人员进入小区；

4.7 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

4.8 妥善保存小区视频监控信息，视频数据保存时间不低于 15 天。

5、保洁服务

5.1 小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运 1 次，做到生活垃圾日产日清；

5.2 小区公共场所每日清扫 1 次，小区主干道、次干道每周冲洗 1 次；电梯、楼梯通道、扶手每日清拖 1 次；单元门、室内消防栓、每月清洗 1 次；共用部位玻璃每季度清洁 1 次；路灯、楼道灯每年清洁 1 次；房屋共用部位平台定期清扫；

5.3 小区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每半年检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏；

5.4 公共绿地垃圾每日清理 1 次。

6、绿化管理

6.1 对草坪、花卉、绿篱、定期进行养护；

6.2 定期清除绿地杂草、杂物；

6.3 预防花草，树木病虫害，每年不低于 2 次；

6.4 根据气候状况和季节，适时组织浇灌、施肥、松土和防冻；

6.5 花草树木养护中发现的死树，必须清除，根据实际情况给出合理补种建议。

6.6 保证绿化地无大面积裸露，无大面积杂草，每年集中补种 1 次。

第四章 物业服务费用

第七条 本物业管理区域的物业服务收费选择包干制的方式：

包干制即为物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润，无论盈亏均由乙方享有或承担。

双方约定物业服务费用按月收取，其收取的标准如下（按建筑面积计算）：

1. 住宅物业服务费：___元/平方米.月；
2. 商业物业服务费：___元/平方米.月；
3. 室内车位服务费：___元/个.月（按规划产权）。

业主向乙方按约定的标准交纳物业服务费，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第八条 业主原则上应于每月 1 号-26 号期间交纳当月物业服务费。

已纳入管理服务范围的，业主已接房未使用的其物业服务费用由业主全额交纳，提前给乙方书面致函且三表（水、电、气）未动的，可以由双方协商。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。

第九条 小区露天停车场属于全体业主共有，维持当前模式不变，后期可以根据全体业主意见调整，以补充协议的形式附于本合同。

第十条 小区公用设施、设备维修费支付暂定为：单次维修费在_____（含__元）以下，由物业公司支付。超过____元按法定程序使用公共收益或申请房屋专项维修资金支付。

第十一条 乙方利用共用部位、共有设备设施进行经营（如：设置商业广告招牌），应当征得甲方相关业主和业主大会（委员会）的同意，所得收益按管理成本 30%支付给乙方，业主所得 70%，业主所得部分可根据业主公约的规定由业委会按规定进行管理分配。

第十二条 乙方接受业主委托，提供特约服务的，特约服务的内容和费用按其约定执行。

第五章 双方的权利和义务

第十三条 甲方的权利和义务

甲方享有以下权利：

- 1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；
- 2、审定乙方拟定的物业管理方案、监督检查乙方方案计划的实施；
- 3、制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度；
- 4、审批物业维修资金的使用项目和使用预算，负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收；
- 5、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况和物业维修资金的使用情况的报告，并定期向业主公布报告；
- 6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；
- 7、对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；
- 8、监督乙方实施物业服务的其他行为；
- 9、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费；
- 2、协助乙方因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，配合做好相关业主的工作，并协助乙方在约定的期限内恢复原状；
- 3、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系；
- 4、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹；
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
- 6、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- 7、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；
- 8、法律、法规规定的其他义务。

第十四条 乙方的权利和义务

乙方享有的权利：

- 1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；
- 2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；
- 3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；
- 4、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。
- 5、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

6、根据甲方授权，采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主公约》及公众管理制度的行为；

7、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

8、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

2、及时向全体业主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、业主和物业使用人的监督；

3、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准；

4、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，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；物业公司不负责业主家贵重物品及现金的保管责任；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害业主的合法权益；

6、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

7、非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

8、未经甲方同意，不得擅自在本物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

9、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

10、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方。

第六章 物业管理用房

第十五条 甲方按照相关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积_____平方米，位

于_____。

第十六条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房内属于全体业主共有的物品及时如数地移交给甲方。

第七章 本合同期限及解除

第十七条 本合同期限：

合同期限为三年，自_____年__月__日起_____年__月__日止。合同期限届满，甲乙双方如有意向续签合同，应当在合同期满3个月前向对方提出书面要求，协商达成一致意见时，在合同期限届满1个月前续签合同。一方书面提出续签合同的意见，另一方没有提出明确的书面答复的，合同继续有效。

第十八条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的；
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；
- 3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的。
- 4、二分之一业主不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

第十九条 需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业小区正常的生活秩序，业主和物业使用人应支付费用。

第八章 违约责任

第二十条 乙方因管理不善造成房屋建筑质量、设施设备质量损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

第二十一条 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

第二十二条 乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同物业服务质量标准约定的，在所属政府管理部门裁定后，由乙方按下列标准赔偿损失：

- 1、房屋管理不达标的，支付违约金 50 元/次
- 2、安全管理不达标的，支付违约金 50 元/次
- 3、环境管理不达标的，支付违约金 50 元/次

4、设备管理不达标的，支付违约金 50 元/次

第二十三条 乙方违反合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方清退，并由乙方按多收费用的 3 倍标准给予业主或物业使用人赔偿。

第二十四条 甲方、业主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，乙方不支付违约金。

第二十五条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

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的（除排危抢险情形以外，乙方应事先通知业主及使用人）；
4. 因非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。
5. 突发自然灾害，如洪水、暴雨、等恶劣天气造成的损坏、损失，乙方免责。
6. 车位服务费不包含车辆本身（含车内财物）的保管和保险，仅为车位本身清洁、照明、配套设施的维护，车辆停放期间发生的擦挂、被盗、纠纷与乙方无关，但乙方应当协助查阅视频监控。

第九章 附则

第二十六条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第二十七条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第二十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第二十九条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

1. 小区所属社区街道调解
2. 重庆市仲裁委员会仲裁

3. 小区属地人民法院诉讼

第三十一条 本合同正本连同附件__页，一式__份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执__份，具同等法律效力。

第三十二条 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日后生效。

第三十三条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等法律效力。修改、补充内容不得与本合同的内容相抵触。

甲方签章：

代表人：

签署时间：____年____月____日

乙方签章：

代表人：

签署时间：____年____月____日

注：以上合同条款格式及服务标准要求仅作参考，具体以比选人给出的合同条款格式及服务标准要求为准。

第五章 投标文件格式

(项目名称)

比选文件

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年__月__日

目 录

一、投标函

二、法定代表人身份证明及授权委托书

三、投标人应提供的各类资格证明材料

四、投标人认为需提供的相关证明文件及资料

五、技术部分

六、商务部分

注：投标人可根据需要增加目录，且应标注页码，利于查找资料。

一、投标函部分

（一）投标函

投标函

_____（比选人名称）：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）竞争性比选文件的全部内容，愿意以：
投标总报价（暂定）：（大写）_____（¥_____）按合同约定实施和完成服务。其中：
 - （1）住宅物业费：投标住宅物业费报价人民币（大写）_____（¥_____）/月/㎡；
 - （2）产权车位管理物业费：投标产权车位管理物业费报价人民币（大写）_____（¥_____）/月/个；
 - （3）商业物业费：投标商业物业费报价人民币（大写）_____（¥_____）/月/㎡；注：投标报价建议保留两位小数。
项目负责人为：_____；委托代理人为：_____。服务期达到竞争性比选文件的要求，工
质量要求达到竞争性比选文件的要求。
2. 我方承诺响应竞争性比选文件规定的投标有效期，在投标有效期内不修改、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）_____（¥_____）。投标保证金有效
期与投标有效期一致，在此期间，若我方违反招投标有关法律、法规及本竞争性比选文件的相关规定，
投标保证金的受益人为比选人。
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）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。
 - （3）我方承诺按照竞争性比选文件规定向你方递交履约担保。
 - （4）我方承诺在合同约定的期限内完成服务。
 - （5）如果我方成为中标人，保证在接到中标通知书时，向比选代理机构缴纳竞争性比选文件规定的
采购代理服务费，否则将从投标保证金直接扣除并不予退还。
5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人
须知”第1.4.3项和第9.2款规定的任何一种情形。同时我方承诺接受竞争性比选文件及附件、澄清及修改
通知中所有的内容。
6. 我方完全理解和接受贵方竞争性比选文件的一切规定和要求及评审办法。
7. 我方完全理解和接受因贵方的竞争性比选文件中有矛盾或前后不一致时产生争议的，以贵方的解释
为准。
8. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签名或盖章）

地 址：_____

网 址：_____

单位电话（座机）：_____委托代理人电话（手机）：_____

传 真：_____

邮政编码：_____

____年____月____日

注明：投标总报价金额由投标人自行填报，该报价金额不作为结算金额。

二、法定代表人身份证明及授权委托书

法定代表人身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证复印件正面	法定代表人身份证复印件背面

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

注：法定代表人身份证明需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

授权委托书

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、说明、补正、递交、撤回、修改、领取_____（项目名称）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：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明。

投 标 人：_____（盖单位章）
法定代表人：_____（签字或盖章）
身份证号码：_____
委托代理人：_____（签字）
身份证号码：_____
社 保 号：_____

此处粘贴法定代表人身份证复印件 (正、反面) 表格不够可扩展	此处粘贴授权代理人身份证复印件 (正、反面) 表格不够可扩展
--------------------------------------	--------------------------------------

_____年____月____日

注：1、法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；
非法定代表人参加投标活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

三、投标人应提供的各类资格证明材料

- (1) 营业执照;
- (2) 资质证书;
- (3) 信誉声明 (格式自拟);
- (4) 其他资料。

四、投标人认为需提供的相关证明文件及资料

五. 技术部分

格式自拟

六. 商务部分

格式自拟