

公开招标文件

项目编号：ZJHY-ZCFW-250101

项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服
务外包项目

招标人：佛山市建鑫住房租赁有限公司

招标代理机构：佛山市中经环宇招标有限公司

发布日期：2025 年 01 月 13 日

目 录

第一章	投标人须知.....	2
第二章	合同条款.....	18
第三章	投标邀请.....	36
第四章	投标资料表.....	38
第五章	用户需求书.....	40
第六章	评分体系和标准.....	44
第七章	投标文件格式.....	49

佛山市建鑫住房租赁有限公司

第一章 投标人须知

佛山市建鑫住房租赁有限公司

一、说明

1 适用范围

1.1 本招标文件适用于本投标邀请书中所述项目的招标采购。

2 监管部门及招标采购单位

2.1 监管部门指招标人上级主管单位纪律部门。

2.2 招标采购单位指招标人及招标代理机构。

2.3 招标人指进行招标的单位。本招标文件**投标资料表**中所述的招标人已拥有一笔资金/资金来源。招标人计划将一部分或全部资金用于支付本次采购后所签订合同项下的款项。

2.4 招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。本次招标的招标代理机构名称、地址、电话和传真见**投标资料表**。

2.5 投标人是响应招标并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.6 合格的投标人

2.6.1 具有独立承担民事责任的能力；

2.6.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

2.6.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

2.6.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

2.6.5 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；

2.6.6 法律、行政法规规定的其他条件；

2.6.7 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于招标人和招标代理机构的供应商才能参加投标；

2.6.8 符合第三章投标邀请“合格投标人资格要求”的特殊条款。

2.7 中标人是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

3 合格的服务

3.1 “服务”是指按国家的相关规范及本项目招标文件要求完成的服务。

4 合格的货物

4.1 属于国内制造商投标人须满足：在中国大陆合法注册的生产经营性企业，符合行业的生产专业技术条件、标准和履约供应能力，能独立承担主体设备或核心技术的设计与生产安装，具备品质检测技术和手段，具有完善持续可靠和最便利的售后服务保障。国外制造商须在中国大陆设有合法注册的直辖专属机构。

4.2 属于经销代理资格性质的投标人须满足：合法有效的经营范围，符合投标标准入资格和专业技术条件，遵从制造商或其驻中国大陆有授权资格的直辖专属机构所核定的业务范围和供货渠道，能独立承担项目实施与交付验收的一切责任义务，具有完善持续可靠和最便利的售后服务保障。

5 合格的工程

5.1 工程是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等。

5.2 合格的工程是指按国家制定的《工程施工质量验收规范》合格标准要求完成的工程。

6 投标费用

6.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标采购单位均无义务和责任承担这些费用。

7 实质性响应

7.1 实质性响应是指符合招标文件的所有要求、条款、条件和规定，且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离。招标文件中标注“★”号的条款（如有）为不可负偏离（劣于）的重要要求，在投标响应时须完全响应，若其中一项出现负偏离时将作无效投标处理。

8 重大偏离

8.1 重大偏离是指影响到招标文件规定的范围、质量和性能或限制了招标人的权力和投标人义务的规定，而调整纠正这些偏离将直接影响到其它投标人的公平竞争地位。

二、招标文件

9 招标文件的编制依据与构成

9.1 本招标文件的编制是参照《中华人民共和国招投标法》、参考《中华人民共和国政府采购法》及政府采购政策等。

9.2 招标文件共七章。由下列文件以及在招标过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：

第一章 投标人须知

第二章 合同条款

第三章 投标邀请

第四章 投标资料表

第五章 用户需求书

第六章 评分体系和标准

第七章 投标文件格式

9.3 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人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在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

9.4 本招标文件的解释权归“佛山市建鑫住房租赁有限公司”所有。

10 招标文件答疑或踏勘现场

10.1 除非**投标资料表**中另有规定，不举行集中招标文件答疑或踏勘现场，如举行集中招标文件答疑或踏勘现场的，则按以下规定：

10.1.1 在**投标资料表**中规定的日期、时间和地点组织招标文件答疑或踏勘现场；

10.1.2 投标人应按**投标资料表**所述时间和要求对工程现场及周围环境进行踏勘，投标人应充分重视和仔细地进行这种考察，以便投标人获取那些须投标人自己负责的有关编制投标文件和签署合同所涉及现场所有的资料。一旦中标，这种考察即被认为其结果已在中标文件中得到充分反映。考察现场的费用由投标人自己承担。

10.1.3 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标人利用的资料，招标人对投标人做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

10.1.4 考察过程中，投标人及其代表必须承担那些进入现场后，由于他们的行为所造成的人身伤害（不管是否致命）、财产损失或损坏，

以及其他任何原因造成的损失、损坏或费用，投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。

11 招标文件的澄清与修改

11.1 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在招标文件**投标资料表**中所述提交投标截止时间至少 3 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

11.2 招标文件的澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，将以书面形式通知所有购买招标文件的潜在投标人，并对潜在投标人具有约束力，潜在投标人在收到上述通知后，应立即以书面形式向招标采购单位确认。如在 24 小时之内无书面回函则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。

12 招标文件的异议

12.1 潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标截止时间 2 日前向招标单位提交书面资料原件，逾期无效。投标人以电话、传真或电邮形式提出的异议属于无效异议。

12.2 异议内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则，异议者提供的异议资料应当包括下列主要内容：具体的异议事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、投标人名称、联系人及联系电话、提出异议时间，异议资料应当署名并由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。招标单位将在自收到异议之日起 2 日内作出书

面答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

三、投标文件的编制

13 投标的语言

13.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。投标人提交的支持资料和已刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

14 投标文件的构成

14.1 投标人编写的投标文件应包括报价部分、技术部分、商务部分，编排顺序参见投标文件格式。

14.2 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

15 投标文件的编写

15.1 投标人应完整、真实、准确地填写招标文件中提供的投标函、开标一览表(报价表)、投标分项报价表（如适用）以及招标文件中规定所有内容。

15.2 投标人对招标文件中多个包组进行投标的，其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和封装。投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。

15.3 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标采购单位及采购监督管理部门等对其中任何资料进行核

实的要求。

- 15.4 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果和责任由投标人承担。

16 投标报价

- 16.1 投标人应按照“第五章 用户需求书”中采购项目规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表(报价表)》及《投标分项报价表》（如适用）的要求报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。投标总价中也不得缺漏招标文件所要求的内容，否则，被视为包含在投标报价中。
- 16.2 除**投标资料表**中另有规定，投标人所报的投标报价在合同执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被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。
- 16.3 除**投标资料表**中允许有备选方案外，本次招标不接受选择性报价，否则将被视为无效投标。
- 16.4 除**投标资料表**另有规定外，本次招标不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效投标。
- 16.5 投标报价在招标文件中各种费用，完成**投标资料表**中规定的工作内容的各项费用。
- 16.6 本项目将按照**投标资料表**中确定的承包方式承接。

17 投标货币

- 17.1 投标人所提供的服务均应以人民币报价。

18 联合体投标

18.1 除非**投标邀请**中另有规定，不接受联合体投标。如果**投标邀请**中规定允许联合体投标的，则必须满足：

18.1.1 以联合体形式参加投标的，联合体各方均必须符合本须知“合格的投标人”的一般规定，以及根据共同投标协议中明确约定各方承担的工作和相应的责任，联合体应当具备“合格的投标人”的特殊条款要求，由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

18.1.2 联合体形式投标的，联合体各方应签订共同投标协议，连同投标文件一并提交招标人。

18.1.3 联合体各方签订共同投标协议后，各方不得再单独以自己名义，或者参加另外的联合体投同一项目（或包组），否则相关投标均无效。

18.1.4 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力；

18.1.5 联合体中标的，应指定牵头人或代表，授权其代表所有联合体成员与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。但是，需要向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权委托书。

19 证明投标人合格和资格的文件

19.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。如果投标人为联合体，应提交联合体各方

的资格证明文件、共同投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则，将导致其投标无效。

19.2 投标人提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格投标人。

20 投标保证金

20.1 投标人应按招标文件规定的金额和期限交纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分。凡未按规定交纳投标保证金的投标，为无效投标。

20.2 投标保证金的交纳金额、形式和时间要求详见**投标资料表**。

20.3 如无质疑或投诉，未被确定为中标人的投标人保证金，在中标通知书发出后 5 个工作日内退还其保证金及银行同期存款利息（扣除银行手续费）或退回纸质投标担保函原件；如有质疑或投诉，招标采购单位将在质疑和投诉处理完毕后退还其保证金及银行同期存款利息（扣除银行手续费）或退回纸质投标担保函原件。

20.4 中标人的投标保证金，在中标人与招标人签订合同后 5 个工作日内退还其保证金及银行同期存款利息（扣除银行手续费）或退回纸质投标担保函原件。

20.5 中标人的投标保证金的退还，必须同时满足以下要求：

20.5.1 中标人按**投标资料表**的规定签订合同，并按合同书范本向招标代理机构提供合同。

20.6 下列任何一种情况发生时，投标保证金将被没收：

20.6.1 投标截止后投标人撤销其投标文件的；

20.6.2 中标人无正当理由不与招标人订立合同的；

20.6.3 中标人在签订合同时向招标人提出附加条件的；

20.6.4 中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的；

21 投标有效期

21.1 投标应自**投标资料表**中规定的投标文件递交截止时间起，并在**投标资料表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应，视为无效投标。

21.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，招标代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝招标代理机构的这种要求，其投标保证金将不会被没收，但其投标在原投标有效期期满后不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

22 投标文件的式样和签署

22.1 投标文件的式样：投标人应准备一份投标文件正本、电子文件和**投标资料表**中规定数目的副本，投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

22.2 投标文件的签署：

22.2.1 投标文件的正本需打印，招标文件要求签名的由法定代表人或经其正式授权的代表签字。授权代表须将以书面形式出具的“法定代表人/负责人授权书”附在投标文件中。投标文件的副本可采用正

本的复印件，所有投标文件均须盖骑缝章。

- 22.2.2 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

四、投标文件的递交

23 投标文件的密封和标记

23.1 投标文件封装：

23.1.1 清楚写明投标人名称和地址。

23.1.2 注明**投标邀请**中指定的项目名称、项目编号、包组号（如有）和“在(招标文件中规定的开标日期和时间)之前不得启封”的字样。

23.2 如果未按本须知上款要求加写标记和密封，招标代理机构对误投或提前启封概不负责。

24 投标截止期

24.1 投标人应在不迟于**投标资料表**中规定的截止日期和时间将投标文件递交至招标代理机构，递交地点应是**投标资料表**中指定的地址。

24.2 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标采购单位可适当推迟投标截止期，但应书面通知所有购买招标文件的潜在投标人。在此情况下，招标采购单位和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

24.3 招标代理机构将拒收在招标文件规定的投标截止时间之后送达的投标文件。

25 投标文件的修改和撤回

25.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标采购单位。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

五、开标与评标

26 开标

26.1 招标代理机构在**投标资料表**中规定的日期、时间和地点组织开标。开标时邀请所有投标人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。

26.2 开标时，到场的投标供应商必须有三家或以上，若不足三家的本次作流标处理，不进行开标会。有三家或以上由按签到顺序递交投标文件的前二名投标人代表作为全体投标人推选的代表就所有投标文件的密封情况进行检查，也可以由招标采购单位委托的机构检查并见证，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格、价格折扣（如有）、投标文件的其他主要内容和招标文件允许提供的备选投标方案，以及招标代理机构认为合适的其他内容。

26.3 在开标时，未宣读的投标价格、价格折扣（如有）和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。

26.4 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出。招标单位将当场作出答复，并制作记录。

26.5 招标代理机构将做开标记录，开标记录由投标人代表和有关人员共同签字确认。

27 定标原则与授标

27.1 按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告。

27.2 采用综合评分法的，按综合得分由高到低顺序排列。推荐综合得分最高为中标候选人。投标人综合得分相同的，按**投标资料表**中所述的顺序排列。排在前面的中标候选人的投标报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，可以取消该投标人的中标候选人资格，按顺序由排在后面的中标候选人递补，以此类推。

28 评审结果公布

28.1 招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内确认并公布中标结果。

28.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当以书面形式（加盖投标人公章）在中标结果公布后五个工作日内向招标单位提交资料原件，逾期无效。投标人以电话、传真或电邮形式提出的异议属于无效异议。

28.3 异议内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则，异议者提供的异议资料应当包括下列主要内容：具体的异议事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、投标人名称、联系人与联系电话、提出异议时间，异议资料应当署名并由法定代表人或授权

代表签字并加盖公章。

28.4 招标单位将在自收到异议之日起 3 日内作出书面答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

28.5 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

28.5.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

28.5.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

28.5.3 投标人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；

28.5.4 因重大变故，采购任务取消的。

29 中标通知书

29.1 中标人确定后，招标代理机构将同时向招标人、中标人发出《中标通知书》，《中标通知书》对中标人和招标人具有同等法律效力。

29.2 《中标通知书》将作为授予合同资格的合法依据，是合同的一个组成部分。

六、授予合同

30 合同的订立

30.1 除非**投标资料表**另有规定，招标人或者招标代理机构应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

30.2 招标采购单位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，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

31 合同的履行

31.1 采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。

31.2 采购合同履行中，招标人需追加与合同标的相同的货物、服务或工程的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商签订补充合同。

佛山市建鑫住房租赁有限公司

第二章 合同条款

佛山市建鑫住房租赁有限公司

2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包合同

合同编号：

甲方：佛山市建鑫住房租赁有限公司

法定代表人：林刚

一般纳税人资料：

统一社会信用代码：91440604MA4UUWAN4G

住所：佛山市禅城区影荫路 9 号 15 楼

联系电话：(0757)63503886

乙方：

法定代表人：

一般纳税人资料：

统一社会信用代码：

住所：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方经平等协商，甲方将运营公寓物业管家服务及保洁服务项目外包给乙方，双方就此签订本合同，共同遵守。合同条款如下：

第一条、服务内容

1. 服务地点：乙方为甲方分别位于佛山市南海区桂城街道东二社区南约地段即建鑫乐家·南约广场、佛山市禅城区永安路 1 号富力广场 7 座建鑫乐家·富力广场、佛山市禅城区同济东路 26 号 2 座建鑫乐家·岭南隽庭、佛山市禅城区影荫街 6 号建鑫乐家·汇通大厦、佛山市顺德区大良街道延年路顺德雅居乐花园 19 座所在区域建鑫乐家·都荟广场-1 楼至 15 楼的长租公寓、佛山市顺德区乐从镇葛岸村建家路 1 号建鑫家园一期等运营中的长租公寓项目提供物业管家及公寓（空置、退租公寓）保洁服务。

2. 服务外包内容包含但不限于：由乙方派驻 9 名具有丰富物业管理经验的专业服务物业管家参与项目现场管理；派驻 4 名保洁员提供公寓保洁服务。13 名服务人员在上述甲方运营项目地点提供 1 年的公寓管家及保洁服务；乙方派驻的物业管家负责日常的来访客户带看公

寓、租赁运营、客户服务、租金催缴、客户服务（处理客户投诉等）、物业管理监管、现场工作管理接待等工作；派驻的保洁人员跟进甲方每月公寓房间的保洁工作；乙方派驻的人员提供服务由甲方业务监督管理，接受甲方服务培训、服务任务及具体业务执行，定期向甲方汇报服务情况及进行服务总结，提高服务计划性和有效性；完成甲方安排的公寓管家、保洁服务及其它任务。

3. 乙方须根据甲方的服务要求，对派驻的 9 名物业管家、4 名保洁员进行专业培训，使其符合甲方项目服务需求。物业管家外包需进行佛山市内上述派驻地点的流动服务任务安排，保洁员需根据当月班表安排保洁工作。

第二条、 合同期限

本合同所涉及的外包服务期限 1 年，由 2025 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 8 日止。

第三条、 合同款项及付款方式

1. 本合同服务 1 年全包总金额（即承包价）为小写人民币_____元（实际支付金额根据考核情况结算），大写：_____，每月合同款项平均计价（但具体每月支付金额根据考核情况而定）。在当月没有产生法定假日加班服务任务的情况下，甲方每月向乙方支付合同款项小写人民币_____元/月（实际支付金额根据考核情况结算），即（年度项目总费用_____元/年-法定假日加班服务任务费用_____元）÷ 12 个月；在当月产生法定假期加班服务任务的情况下，甲方向乙方支付当月法定加班服务任务费用，最终每月合同款项根据实际考核情况及实际核定假日加班任务费用结算，合同期内年度法定假日加班服务任务甲方支付乙方费用不超过_____元。上述合同全包价款已包含人工费、税费、乙方人员外包薪酬、安全保障费用等实现乙方提供公寓管家和保洁服务的全部费用，其中保洁员所需的劳务易耗清洁用品，由甲方采购提供，但本合同另有约定除外（详见附表 1）。

2. 以上款项，甲方每期按上述约定付款方式，向乙方支付款项：

- 1) 开户名：
- 2) 开户行：
- 3) 账号：

3. 乙方应向甲方提供符合国家相关规定税率为 3% 的等额增值税专用发票，甲方在收到发票后向乙方支付合同款项。

4. 甲方每期根据《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》详见附件 3 对乙方提供的服务进行考核评分及费用结算。

第四条、定义与解释

除非本协议条款或上下文另有规定，下列词语于本协议中具有以下定义的含义：

（一）“物业管家”及“保洁员”是指乙方为完成双方所约定的服务任务而委派的乙方人员，该人员为乙方员工，或其他经甲方同意的人员；

（二）“服务人员标准”是指由甲方向乙方发出的载明以下内容的合同附件：服务外包所涉服务需求、服务所需专业胜任能力资格要求、服务人员数量、服务标准等内容，具体要求详见附件 2《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目服务需求》；

（三）“服务规则”是指甲方就外包公寓管家、保洁员服务项目对乙方制定的管理、服务质量、技术、服务规则、安全卫生规程等方面的服务规范准则。

第五条、履约保证金

在合同签订后 10 个自然日内，乙方向甲方支付合同总金额的 5%，即人民币_____元，作为履约保证金给甲方（履约保证金可采用银行保函或专业担保公司担保等形式。如果是采用银行保函的，则需要留意保函的有效期，确保保函在项目验收完成前有效。如保函失效，乙方应及时更换新的保函，甲方在收到有效的保函前不予结算），合同期内，乙方出现违反合同约定或达不到项目要求或用户（按租赁单位即房间数量统计）总体满意度低于 92%，则全额没收履约保证金。本合同有效期满或双方约定的合同提前终止且乙方无任何违约行为并经甲方验收合格后，由乙方提供相关交款凭证，甲方于 1 个月内将履约保证金无息退还乙方。如乙方仍有应付款、违约金、赔偿金等费用尚未支付完毕的，甲方可先扣除应付款、违约金、赔偿金后将剩余部分履约保证金无息退还乙方。

第六条、甲方权利义务

1. 甲方应按照合同约定的付款方式、付款时间及金额向乙方支付合同费用。

2. 甲方根据乙方的服务任务所需，协助向乙方提供管家服务任务所必需的相关资料。甲方应指定专人负责协调各有关方面的工作，并根据乙方要求提供相应的服务协助。

3. 合同期内，甲方有权对乙方的服务质量及驻场服务人员服务内容、服务质量、服务态度等进行监督检查考核，若乙方派驻人员（服务管家需具有物业管理经验并由甲方通过后才可派驻）存在不当、失职行为等未能实现服务任务的言行，甲方有权予以制止。甲方日常对乙方整体服务质量进行监督、检查，并将相关检查情况记录在《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》（详见附件 3）中，对巡查发现不符的项目，甲方确定整改期限，乙方须在约定期限前完成整改，甲方有权要求乙方整改直至实现服务任务为止；如乙方不配合整改或两次整改后仍不合格的；甲方有权扣分或延迟付款或直接不支付相关费用。

4. 甲方可根据项目的情况及业务需求，对乙方安排驻场的服务人员进行工作的调派及调整，乙方需积极配合，甲方需提前半个月以书面形式通知乙方。

5. 甲方可按项目制订的相关服务规则对乙方派驻的违纪违规人员进行批评教育或纪律处分，情节严重并造成甲方经济损失的，甲方可追究乙方的赔偿责任。

6. 乙方提供委派服务人员的工作铭牌、工作服及相关服务消耗成本用品工具，费用由乙方承担。

7. 乙方派驻服务管家因被甲方要求撤换、乙方依从甲方指示或建议的行为，以及在服务外包期间因外包的履行所产生的其他纠纷，而与乙方发生争议时，甲方协助乙方解决相关纠纷，并配合提供有关资料和证据，由此产生的责任与甲方无关。

第七条、乙方权利义务

1. 乙方应严格按照合同约定及《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》详见附件 3、《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目服务需求》详见附件 2，执行相关服务要求及服务内容，包括不限于派驻专业人员负责甲方项目的物业管家租赁运营服务、保洁服务；负责与甲方就物业管家服务、保洁服务事宜进行沟通、联系与推动，制定详细的服务管家租赁运营服务、保洁服务执行计划并安排实施。

2. 乙方（包括服务人员）需服从甲方的服务现场管理规范，若因自身不当行为或失职行为等没有实现服务任务的行为造成甲方设备设施损毁，或个人原因造成人员伤亡和财产损失的，相关责任由乙方负全责并赔偿甲方。在服务过程中因过错、履职不当行为造成对甲方建筑物、设备设施损坏的，乙方需予以赔偿；若因乙方原因造成甲方损失，乙方不予以赔偿的，甲方有权从合同结算费用中扣除相应的费用作为赔偿款，不足部分由乙方另行补足。乙方为完成本协议服务而发生的相关风险由乙方自行承担。乙方人员在提供服务过程中未经与甲方沟通，自行处理或者搬走公寓设备设施或租户物品，甲方将追究乙方的赔偿责任，并由乙方全额赔偿。

3. 除不可抗力，乙方应按照本协议约定，如期开展服务。乙方服务期间应勤勉尽职，忠实诚信、谨慎专业为甲方提供服务，满足租赁运营需要，切实维护甲方利益，不得作出任何有损甲方权益的言行，更不得作出损害甲方客户权益的言行。乙方服务应及时建立真实工作档案，以备甲方检查。乙方服务应接受甲方检查与监督，并对甲方提出的服务问题及时进行针对性实质回复，逾期回复甲方视为愿意承担不利后果。

4. 乙方派驻的物业管家每日须对运营项目的外围及楼层所有公寓公共区域进行日常的巡查及相关服务，服务时间为 9:00-18:00 时（以项目实际执行情况为准），物业管家每周休息

2 天，休息日安排在周一到周五中的其中两天，国家节假日不安排休息；保洁员每周休息 1 天，休息日根据报表安排。物业管家手机必须保持联系通话正常；服务时必须穿着整洁、得体、商务，形象得体端庄，佩戴工作铭牌。

5. 乙方委派物业管家，需经过专业的职业培训并达到甲方提出的服务人员标准，以确保服务质量。乙方应当预先向甲方提交服务人员清单及相关资料，经甲方确认后方可委派。

6. 乙方应当合法经营，保证向甲方输出的服务成果合法有效，不存在质量问题，不得与租客发生冲突。乙方应当与服务人员建立合法劳动关系，合法用工，完善工资发放、社保缴纳、计划生育管理、工伤事故处理等管理工作，依法为物业管家缴纳社会保险，避免劳资纠纷而影响服务外包工作的顺利开展。

7. 乙方按当地政府有关规定的要求，为物业管家、保洁员办理暂住证、就业证等证件。

8. 乙方应当根据服务外包发展情况协助甲方加强对物业管家、保洁员的岗前培训工作，并根据甲方建议合理增减物业管家、保洁员，合理调配资源，以保证服务开展畅达。

9. 乙方物业管家在开展服务时应当尊重甲方制订的服务规则、各项业务操作规程，保守甲方的商业秘密。

10. 乙方不得将本合同的内容向甲乙双方以外的第三方透露，不得泄露甲方的商业秘密，否则甲方保留追究法律责任的权力。

11. 乙方人员因履行服务发生伤害事故时，由乙方承担损害赔偿，与甲方无关，但甲方责任造成除外。

13. 乙方未经甲方同意，不得将本合同全部权利或者义务转让给第三方。

第八条、乙方驻场服务人员的管理

1. 乙方驻场服务人员有下列情况之一的，甲方有权提出立即撤换的建议：

（一）委派时不符合服务人员标准的；

（二）违反甲方服务规则、严重失职、营私舞弊、盗窃物品、不当言行或泄露商业秘密，对甲方利益造成重大损害的；

（三）服务管家在开展本合同约定外包服务期间未经甲方同意另行为第三方工作的；

（四）依法被追究刑事责任或治安管理责任的；

（五）有违背诚实信用，或发生欺诈甲方的行为；

（六）乙方人员多次被甲方租户投诉的。

2. 服务人员有下列情况之一者，甲方有权提出撤换的建议，但应当提前 7 天以上以书面形式知会乙方，以便乙方准备：

(一) 乙方人员身体条件不能或无法开展约定的服务的;

(二) 乙方人员不能达到外包服务开展所应当具备的工作能力, 经过培训后仍不能胜任的。

3. 对于前述情形, 在甲方提出建议及提供相关的资料证据后, 乙方应予以协调处理。

第九条、保密义务

1. 甲、乙双方在本协议有效期内及本协议有效期届满或终止后应严格保守对方商业秘密, 未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方, 若因违反保密协议给守约方造成损失, 守约方有权追究法律责任。

2. 本条在本协议终止或解除后仍继续有效。

第十条、考核及验收

1. 项目考核标准, 甲方参考《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》详见附件 3 的考核内容对乙方提供的服务内容及服务质量、现场情况处理的时效性、事件沟通有效性等进行考核评分及费用结算。

2. 考核方法, 甲方参考《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》详见附件 3、《物业管家服务外包考核结算方式》详见附件 4, 对乙方提供的管家服务进行监管考核, 并填写考核表作为乙方每期服务质量的验收依据, 考核表得分将作为乙方服务质量的验收, 按考核得分情况结算合同款项, 考核办法如下:

得 分	扣减比例
90—100 分	——
80—89 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 5%
70—79 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 10%
60—69 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 20%
60 分以下	视作自动毁约解除合同

第十一条、合同期限届满的处理

1. 如提前解除或终止合同, 乙方应于解除或终止之日起 5 个工作日内无条件搬离。甲方在合同期内有条件为乙方服务管家提供的公寓房间及缴清居住期间所有的费用 (若乙方服务管家不缴清欠款 (使用费如水电费等) 搬离, 甲方有权在乙方当月的合同款项中按等额费用扣除), 并恢复场地原状; 如乙方在上述期限内未搬离物品, 视为乙方放弃所有权, 其价值视为零, 甲方有权处理; 如处理该物品另行发生费用的或因此导致第三人要求赔偿的, 由乙方承担赔偿责任, 同时乙方应赔偿甲方因此造成的全部损失, 包括但不限于行使权利产生的

律师费、诉讼费、差旅费等合理维权费用。

2. 合同期满前，乙方服务人员需与甲方人员做好项目的交接工作，包括不限于文件资料、现场管理注意事项、业务操作流程等，确保合同期满后，甲方的租赁运营不因乙方合同期满而产生服务无法衔接的影响。

3. 合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，导致合同目的落空的，以及因不可抗力致使合同无法继续履行的，如双方当事人协商不能就此达成变更一致时，双方可终止合同。

4. 合同期内，任何一方如提出终止合同，须在程序上提前三十天以书面形式通知对方，经对方同意后方可解除合同，但乙方考核未达标导致甲方提前解除合同除外。

5. 合同期满，本合同自动终止。合同期满前 10 天，甲乙双方应就本合同是否终止或续签进行协商，并按协商结果办理终止或续签合同手续。

6. 根据实际情况本合同内容可调整；调整后的合同内容，经双方协商一致，以书面形式签订补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十二条、不可抗力

因不可抗力因素，包括战争、地震、水灾、火灾、暴风雪、罢工、骚乱、暴动、疫情、国家政策性调整等其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况及上级领导部门的指示而导致协议不能履行时，甲方有权提前终止协议，乙方的经济损失甲方不予补偿。

第十三条、违约责任

1. 服务期间甲乙双方必须信守合同，未经对方允许，不得单方解除合同（任何一方根据合同约定享有合同解除权的除外），守约方有权要求违约方支付违约金，数额计算标准为参照三个月服务报酬。违约金不足以弥补损失的，由违约方继续赔偿对方相应损失。

2. 因安全问题、乙方经营管理等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令停止营业或查封扣押财物的；或乙方被指侵害他人知识产权，使甲方被卷入诉讼或行政查处案件的；或债权人上门追讨债务，造成甲方名誉受损的；或因不正当竞争或虚假信息等被消费者围堵，影响甲方正常营运的或造成甲方名誉受损的；甲方有权单方解除本合同，乙方应赔偿甲方因此受到的全部损失，包括但不限于行使权利产生的律师费、诉讼费、差旅费等合理维权费用。

3. 甲、乙任何一方违反本合同泄露对方商业秘密的，应当立即更正，并赔偿对方由此而产生的经济损失。

4. 乙方必须依法及时向其服务人员支付工资，不得拖延或挪作他用。如乙方没按本合同规定按时向服务人员作出支付的，每拖延一天须向甲方支付拖延支付金额的 1% 的违约金。如由此导致甲方为乙方拖欠工资垫付资金的，甲方有权向乙方追偿全额资金损失（每

日按 0.5‰ 计付资金占用费)。

5. 甲方不能按协议规定的时间及时支付外包服务费的,除继续履行支付义务外,应按每日万分之五的比例向乙方支付拖欠部分的违约金。甲方有权转让本合同权利义务,甲方承继方应继续履行本合同。

6. 乙方未经甲方同意,将本合同部分或全部权利或者义务转让给第三方,甲方有权单方解除本合同,乙方应赔偿由此给甲方造成的经济损失。

7. 违约方因违约支付的违约金不足以弥补守约方损失的,违约方承担继续赔偿责任。

十四、争议的解决

合同履行过程中发生的争议由双方协商解决,协商或调解不成的,可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十五、本合同一式陆份,甲、乙双方各执叁份,具同等法律效力。

十六、本合同附件

附表 1:《2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目报价费用构成明细表》

附件 2:《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目服务需求》

附件 3:《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》

附件 4:《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核结算方式》

附件 5:《廉洁承诺书》

(以下无正文)

甲方(盖章):佛山市建鑫住房租赁有限公司

法定代表人或授权代表签字:

签约时间: 年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表签字:

签约时间: 年 月 日

附表 1：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目报价费用构成明细表									
项目类型		劳务外委服务							
岗位名称		一、管家岗			二、保洁岗				
人数		9 人	人员分工： 岭南隽庭、都荟广场、汇通大厦各 1 名管家，共 3 名管家；南约广场及富力广场 1 名管家、建鑫家园一期 5 名物业管家。			4 人	人员分工： 2 名保洁人员负责建鑫家园一期公寓内部保洁，其余 2 名保洁人员负责 5 家运营门店公寓内保洁。		
项目		一、管家岗			二、保洁岗			合计（元）	备注
		单价	人数	小计（元）	单价	人数	小计（元）		
固定工资	基本工资		9			4			
	餐费补贴		9			4			
	交通补贴		9			4			
	年假补贴		9			4			
	固定加班工资		9			4			
全勤奖			9			4			
月度应发工资（税前）			9			4			
月度应发工资 （扣除五险一金个人部分后）			9			4			
年末福利费			9			4			
薪资福利合计（税前）			9			4			
月度社保单位部分（预测）			9			4			
月度公积金单位部分			9		/	/	/	/	
月度残障金			9			4			
年度意外险			9			4			

法定假日加班费		9			/			
年度劳动风险金		9			4			
一、直接人工成本		9			4			
管理费		9			4			
工服费用		9			4			
二、间接人工成本合计		9			4			
三、总人工成本合计		9			4			
税费		9			4			按 <u>3</u> % 计算
四、项目总费用					/			

乙方确保上述报价没有漏项缺项，可满足正常服务（租赁运营服务及保洁服务）任务需要。

附件 2：《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目服务需求》**一、乙方提供物业管家、保洁外包服务**

乙方派驻 13 名人员执行甲方的公寓物业租赁运营服务及保洁服务，其中 9 名具备物业管理工作经验的人员为甲方提供物业管家服务，4 名具备保洁经验的保洁员负责公寓保洁服务。

二、乙方外包服务工作内容

1. 乙方派驻 9 名具备物业管理工作经验的人员，4 名具备保洁经验的保洁员向甲方提供物业管家服务及保洁服务。派遣人员需服从甲方的任务安排及任务调动，接受佛山市内的项目流动服务，服务驻场人员需经过乙方的专业职业培训，经培训后再上岗；
2. 派驻的专职人员负责日常的来访客户带看公寓、租赁运营、客户服务、租金催缴、客户服务（处理客户投诉等）、物业管理监管、现场工作管理接待、公寓保洁服务等服务任务；
3. 派驻的专职人员由甲方的物业服务中心对口管理，接受服务培训、任务安排及具体服务要求；
4. 派驻的专职人员定期向甲方物业服务中心汇报服务情况，定期进行服务完成总结，提高服务计划性和有效性；
5. 完成外包的物业客服及其它服务任务；
6. 乙方须按甲方的服务需求，对委派驻场的 9 名物业管理工作人员，4 名保洁员进行培训工作，确保符合甲方的外包要求，对 2 个月试用期内，达不到甲方要求的驻场人员，甲方有权要求乙方更换驻场人员，截至符合甲方服务标准为止。

三、物业管家的服务要求及相关标准

1. 服务时间：物业管家一周休息 2 天，保洁员一周休息 1 天，根据甲方审核后的排班表到岗，并服从佛山市内的项目轮岗及服从安排。
2. 物业管家要求：物业管家 28 岁以下，大专学历，拥有 2 年以上物业管理工作经验（酒店及公寓物业管理工作经验优先）；需要接受甲方每月服务内容考核并经甲方确认后，方可安排驻场提供服务；
3. 其他方面：合作期间，甲方有限制性条件提供项目所在的公寓给物业管家居住（限于物业管家本人居住，公寓租赁费及物业管理费予以减免，入住期间产生的电费、水费及相关使用费用则由入住人员自行承担），物业管家在合作期内只能居住，不得转

让、出租或作其他的用途，若有违反，甲方随时可收回公寓。

保洁员的服务要求及相关标准

- 1、保洁员：4名；男女不限，48岁以下，初中以上学历，经培训后能够掌握清洁服务技能，吃苦耐劳，有细心，对工作认真负责，无犯罪记录。
- 2、人员分工：2名保洁人员负责建鑫家园一期公寓内部保洁，其余2名保洁人员负责5家运营门店公寓内保洁（以甲方项目实际安排为准）。
- 3、保洁员在上岗前须由甲方面试通过再派驻现场跟进保洁工作，上岗前中标公司须与该保洁员强调，在进行公寓保洁工作过程中，保洁员没有私自处理公寓内部任何物品的权利，公寓内的所有物品，包括租户退租留下的物品均需在工作群拍照告知，由甲方工作人员明确处理结果后再处理。

附件 3:《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》

序号	标准	年	月
		分值	当月考核得分
一、 服务 排班	1) 乙方安排的物业管家, 服务时间为每天 10:00-18:00 时(以月底排班表为准), 每周休息 2 天, 节假日正常轮岗服务, 物业管家手机必须保持联系通话正常; 保洁员按甲方确认的乙方排班表上班, 每周休息 1 天, 手机必须保持联系通话正常(此项满分 5 分, 未按班表上岗, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	2) 乙方服务人员接受甲方考核方式, 乙方调整和更换人员须征得甲方确认; 乙方月底前提交次月项目月度服务计划表、人员排班表交甲方确认后, 加盖公司公章交给甲方, 乙方须按当月服务计划、排班表执行当月工作(此项满分 5 分, 未按时提交每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	3) 甲方有权进行对乙方服务质量及服务内容巡场抽查, 若抽查乙方物业管家当月空岗 1 次或迟到或早退(此项满分 5 分, 每次发现一次扣减 1-5 分)。	5 分	
二、 服务 质量 标准	物业管家须达到以下服务要求: 1) 学习及熟悉业务流程, 对每季推出的优惠政策能熟练掌握; 熟悉掌握现场租赁业务包括客户带看、引导客户发起租赁合同及账单支付、办理入住退租手续、按流程派发活动礼品等操作流程(此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)	5 分	
	2) 每月按时完成租金、物业管理费、水电费、停车费等催缴外包工作(此项满分 5 分, 未按时完成每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	保洁员须达到以下服务要求: 3) 根据排班表及服务安排, 对公寓项目的空置房间、退租房间及甲方安排进行保洁的房间进行保洁; 4) 甲方提供公寓房间密码给保洁人员是为了便于进入房间进行保洁, 保洁人员须妥善处理房间密码, 不能泄露给第三方, 注意密码的保密性; 5) 保洁员进入房间发现生活物品或租户遗留物品或其他非房间标配的物品, 需第一时间拍照到甲方指定的联系群进行上报, 经与甲方确认后, 才可以处理。如保洁员自行处理物品, 则需由乙方承担赔偿费用。(此 3 项满分 10 分, 违反每次扣减 1-10 分)。	10 分	

	6) 根据出租情况更新项目的实时房源, 并同步更新房源网格表、租户入住明细表、实时通过微信发送房源信息至微信联系群等, 房源信息数据要清晰、准确。(此项满分 5 分, 未及时更新, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	7) 物业管家、保洁员每周完成不少于 1 次所有空置房间的检查工作, 并填写巡查录表。(此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1 分)。	5 分	
	8) 跟进现场督导, 根据服务指令及要求, 完成临时布置现场, 确保服务质量(此项满分 5 分, 未按要求完成扣减 1-5 分)。	5 分	
	9) 租户反映的事件需要及时跟进处理, 对事件的处理响应时间不超过 15 分钟(此项满分 5 分, 超过 15 分钟或以上扣减 1-5 分)。	5 分	
	10) 租户对驻场人员服务态度及服务质量的评价, 每月租户的有效投诉次数不多于 3 次。(此项满分 5 分, 超过 3 次或以上扣减 5 分)。	5 分	
	11) 应急事件的处理: 如玻璃爆裂、烟感异响、电路跳闸、水管爆裂、租户困梯等突发情况, 物业管家需马上向甲方上报, 经与甲方沟通后, 及时做好现场应对措施, 安抚租户情况, 做好现场处理工作(此项满分 10 分, 未及时上报及做好现场应对工作, 每次扣减 5-10 分)。	10 分	
	13) 有效巡场: 物业管家对项目每天不少 3 次的巡查检查, 并通过水印相机拍照发送至服务联系工作群; 保洁员每清理好房间, 需拍照到甲方指定的联系方式上, 甲方有权检查房间的清洁情况(此项满分 5 分, 未发送巡查照片每次扣 1 分)。	5 分	
	13) 做好重大节假日、政府部门、安全生产等迎检。提前做好项目的预检, 确保每次检查顺利完成(此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	14) 项目现场整改要求, 乙方接到通知后须在 60 分钟内完成, 如因特殊情况未能完成的, 乙方须明确完成期限并于该期限内完成(此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
三、其他	1) 乙方物业管家必须佩带证件、注意公众形象、穿着整齐、上班不得穿拖鞋、不得从事服务工作以外的其它事务(此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	

	2) 服务期内, 乙方员工的日常服务不得影响租户, 不得引发第三方租户投诉 (此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
	3) 物业管家不得在甲方项目范围内存放易燃易爆物品及剧毒药物, 不得违规拉搭电线, 损坏设施设备 (包括地面、墙身、天花等) 需照价赔偿或修复 (此项满分 5 分, 未按要求完成, 每次扣减 1-5 分)。	5 分	
第一至第三项分数合计		100 分	
四、当月扣分项说明	扣减序号	考核标准	扣减分值
<p>备注:</p> <p>1. 上述考核项目的总分为 100 分;</p> <p>2. 甲方按考核标准内容对乙方安排的 2 名人员进行每月的考核打分, 考核分数将作为月度结算的参考依据;</p> <p>3. 对于扣分项目, 需说明扣分项的具体情况, 乙方可在 3 日内提出异议及理由交由甲方核实后决定打分。</p>			

甲方签名/日期:

乙方签名/日期:

附件 4：《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核结算方式》

物业管家服务外包项目考核结算方式如下：

每月初，甲方根据上一月份对乙方考核所填写的《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》得分情况，按照下表结算上一月份的服务款项。考核办法如下：

得 分	扣减比例
90—100 分	——
80—89 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 5%
70—79 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 10%
60—69 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 20%
60 分以下	视作自动毁约解除合同

附件 5：《廉洁承诺书》

为加强廉政建设，规范各项公务活动，防止违法违纪行为发生，自愿接受监督，现作以下承诺：

一、严格遵守国家关于市场准入、项目招投标、工程建设、施工安装和市场活动等各项规定。

二、严格遵守国家法律法规及廉政建设的各项规定，并按要求落实廉洁教育责任，公布举报电话，自觉接受监督。

三、严格执行合同文件，履行权利义务（债权、债务）。

四、不组织任何形式有可能影响甲方公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动；不向甲方工作人员赠送礼金、有价证券、通讯工具、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等财物。

五、不以任何理由为甲方及其相关单位或个人报销非公务费用，不为其装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

六、发现对方在业务活动中有违法、违纪、违规行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等机关举报。

服务单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

第三章 投标邀请

佛山市中经环宇招标有限公司（以下简称“招标代理机构”）受佛山市建鑫住房租赁有限公司（以下简称“招标人”）委托，对 2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目进行招标采购。

1. 项目编号：ZJHY-ZCFW-250101
2. 项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目
3. 项目类型：服务类
4. 项目预算：人民币 111.30 万元
5. **投标申请人资格要求：**
 - 5.1 投标人须是中华人民共和国境内合法注册并合法运作的独立法人机构或其它组织；
 - 5.2 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）；
 - 5.3 本项目不接受任何形式的转包。
6. 获取招标文件的时间、地点、方式及招标文件：
 - 6.1 获取招标文件时间：2025 年 01 月 13 日至 2025 年 01 月 17 日，工作日 9:00-12:00，14:00-17:00（法定节假日除外）
 - 6.2 获取招标文件地点：佛山市中经环宇招标有限公司，即佛山市禅城区后龙二街首层 15-18 号（佛山市名雅花园门口侧）
 - 6.3 获取招标文件方式：（供应商凭以下盖单位公章的复印件获得招标文件）

- 6.3.1 招标文件售价为人民币 300 元（售后不退）；
- 6.3.2 购买人的法定代表人授权委托书（含法定代表人及授权人身份证复印件）
原件（加盖投标人公章）；
- 6.3.3 企业营业执照或事业单位法人证书（复印件加盖投标人公章）；
- 6.3.4 购买人的身份证（复印件，提供原件核对）。
- 6.4 投标人购买招标文件需按要求提供以上资料并经审查，只接受通过以上方式正式获取招标文件的投标人的投标。
7. 投标、开标时间及地点：
8. 递交投标时间：2025 年 01 月 23 日 09 时 00 分至 09 时 30 分截止
9. 投标截止及开标时间：2025 年 01 月 23 日 09 时 30 分
投标及开标地点：佛山市中经环宇招标有限公司，即佛山市禅城区后龙二街首层 15-18 号（即佛山市名雅花园门口侧）。
10. 联系方式：
招标人：佛山市建鑫住房租赁有限公司
联系人：梁先生
联系电话：0757-63503874

招标代理机构：佛山市中经环宇招标有限公司
项目联系人：刘小姐、陈先生
联系电话：0757-83807902

联系地址：佛山市禅城区后龙二街首层 15-18 号（即佛山市名雅花苑门口侧）

2025 年 01 月 13 日

第四章 投标资料表

1. 该资料表的条款项号是与第一册中的第一章《投标人须知》及第二章《合同通用条款》条款项号对应的，或增加的条款，是对第一章《投标人须知》及第二章《合同通用条款》的补充、修改和完善，如果有矛盾的话，应以本资料表为准。

条款项号	内 容
对第一章《投标人须知》的修改及补充：	
一、说明	
2.3	招标人名称：佛山市建鑫住房租赁有限公司 资金来源：自筹资金
2.4	招标代理机构：佛山市中经环宇招标有限公司 地址：佛山市禅城区后龙二街首层 15-18 号（即佛山市名雅花园门口侧）
二、招标文件	
10.1	踏勘现场时间：本项目不组织集中踏勘现场。
三、投标文件的编制	
16.2	投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。
16.3	不允许有备选方案
16.4	不允许附加条件报价
16.6	承包方式：固定总价包干
20	本项目需要交纳投标保证金，具体要求如下： 保证金数额：人民币 10,000.00 元。 提交方式：可采用银行汇款（转账）或纸质投标担保函的方式缴纳。 1. 投标保证金以银行汇款或转账形式递交时： （1）投标保证金由投标人的账户通过银行汇款或转账的方式提交投标保证金。 （2）投标人应在投标截止时间之前，将投标保证金按规定金额一次性汇

	<p>入投标保证金至以下账号，否则投标无效：</p> <p>开户银行：佛山农村商业银行股份有限公司</p> <p>开户名称：佛山市中经环宇招标有限公司</p> <p>账 号：8002 0000 0133 4987 7</p> <p>(3) 保证金必须以投标人的名义汇入，不接受个人或其它单位代为缴交。</p> <p>(4) 其他说明：转账单应注明：“250101 投标保证金”。</p> <p>2. 投标保证金以纸质投标担保函形式递交时：</p> <p>投标保证金以纸质投标担保函形式提交的，须在递交投标文件时单独提交纸质投标担保函原件（纸质投标担保函复印件按“第七部分 投标文件格式”在投标文件中提供）。纸质投标担保函（保单）格式应采用市政服务数据管理部门规定的格式（具体格式详见按照“第七部分 投标文件格式”）。</p>
21.1	投标有效期： <u>60</u> 天。
22.1	<p>投标文件份数：一份正本、四份副本，唱标报价信封一份（内容包括：投标一览表和授权证明书或法人证明书，必须密封完好），电子文档一份。</p> <p>投标文件正本需打印，并在文件中已明示要求盖章及签名处加盖投标人公章，并经投标人法定代表人或经其正式授权的代表签章或签字。副本可为正本的复印件，与正本具有同等法律效力。所有投标文件（包括正本和副本）均须在封面加盖公章，其中正本封面须法定代表人签名。</p>
四、投标文件的递交	
24.1	投标文件递交截止日期和时间、地址：按招标文件第三章 投标邀请 中规定。
五、开标与评标	
26.1	开标日期、时间和地点：按招标文件第三章 投标邀请 中规定。
27.2	评标方法：采用综合评分法
27.2	<p>定标原则：按综合得分由高到低顺序排列。推荐综合得分最高为中标候选人。</p> <p>若候选人综合总分相同时，则依次序以技术总分、商务总分、价格总分分别进行比对，前单项最高分者优先选录。</p>
六、授予合同	
30.1	合同签订时间：自《中标通知书》发出之日起三十日内

第五章 用户需求书

说明：投标人须对本项目的服务进行整体投标，任何只对其中一部分内容进行的投标都被视为无效投标。

一、商务需求明细

序号	需求名称	需求说明
1	资质要求	<p>1. 投标人须是中华人民共和国境内合法注册并合法运作的独立法人机构或其它组织；</p> <p>2. 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(http://www.ccgp.gov.cn/)查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）；</p> <p>3. 本项目不接受任何形式的转包。</p>
2	报价要求	<p>1. 本项目预算金额为 111.30 万元。投标人的投标报价不得低于其企业成本价或高于投标最高限价，否则视为无效标。</p> <p>2. 报价要求：本合同采用固定总价包干。报价中必须包含人工费、税费、中标人人员外包薪酬、安全保障费用、工具费用（保洁人员劳务易耗品由招标人采购提供）等实现中标人提供公寓管家和保洁服务的全部费用，税费，合理利润，风险费用及中标人履行本合同项下工作所需的一切可预见和不可预见费用。</p>
3	服务期限	自合同生效之日起 1 年。
4	付款方法和条件	见第二章 合同条款
5	考核及验收	<p>（1）项目考核标准，招标人参考《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》（详见第二章 合同条款 附件 3）的考核内容对中标人提供的服务内容及服务质量、现场情况处理的实效性、事件沟通有效性及时性等进行考核评分及费用结算。</p> <p>（2）考核方法，招标人参考《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目考核表》（详见第二章 合同条款 附件 3）考核标准，对中标人提供的物业管家及保洁员外包服务进行监管考核，并填写考核表作为中标人每期服务质量的验收依据，考核表得分将作为中标人服务质量的验收，按考核得分情况结算合同款项，考核办法如下：</p>

序号	需求名称	需求说明	
		得 分	扣减比例
		90—100 分	——
		80—89 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 5%
		70—79 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 10%
		60—69 分	扣减相当于当月实际结算总款项的 20%
		60 分以下	视作自动毁约解除合同

佛山市建鑫住房租赁有限公司

二、采购项目内容

(一) 服务内容

1. 服务地点：中标人为招标人分别位于佛山市南海区桂城街道东二社区南约（土名“新社围”）地段即建鑫乐家·南约广场、佛山市禅城区永安路1号富力广场7座建鑫乐家·富力广场、佛山市禅城区同济东路26号2座建鑫乐家·岭南隼庭、佛山市禅城区影荫街6号建鑫乐家·汇通大厦、佛山市顺德区大良街道延年路顺德雅居乐花园19座所在区域建鑫乐家·都荟广场-1楼至15楼的长租公寓、佛山市顺德区乐从镇葛岸村建家路1号建鑫家园一期等运营中的长租公寓项目提供物业管家及公寓（空置、退租公寓）保洁服务。

2. 服务内容包含但不限于：由中标人派驻9名具有丰富物业客服管理经验的专业服务物业管家参与项目现场管理；派驻4名保洁员提供公寓保洁服务。13名服务人员在上述招标人运营项目地点提供1年的物业管家及保洁服务；中标人派驻的物业管家负责招标人项目日常的来访客户带看公寓、租赁运营、客户服务、物业管理监管、租金催缴、现场管理等相关物业租赁运营、客服工作；派驻的保洁人员跟进招标人每月公寓房间的保洁工作；中标人派驻的人员提供服务由招标人业务监督管理，接受招标人服务培训、服务任务及具体业务执行，定期向招标人汇报服务情况及进行服务总结，提高服务计划性和有效性；完成招标人安排的公寓管家、保洁服务及其它客户服务任务。

3. 服务标准：中标人派驻13名人员执行招标人的公寓物业租赁运营服务及保洁服务，其中9名具备物业管理工作经验的人员为招标人提供物业管家服务，4名具备保洁经验的保洁员负责公寓保洁服务。具体详见第二章 合同条款 附件2《建鑫乐家公寓物业管家及保洁员外包项目服务需求》。

4. 中标人须根据招标人的服务要求，对派驻的9名物业管家、4名保洁员进行专业培训，使其符合招标人项目服务需求。物业管家外包需进行佛山市内上述派驻地点的流动服务任务安排，保洁员需根据当月班表安排保洁工作。

5. 岗位人员配置如下：

5.1 物业管家：9名；28岁以下，大专学历，拥有2年以上物业管理工作经验（酒店及公寓物业管理工作经验优先）。人员分工：岭南隼庭、都荟广场、汇通大厦各1名管家，共3名管家；南约广场及富力广场1名管家、建鑫家园一期5名物业管家。

5.2 保洁员：4名；男女不限，48岁以下，初中以上学历，经培训后能够掌握清洁服务

技能，吃苦耐劳，有细心，对工作认真负责，无犯罪记录。人员分工：2 名保洁人员负责建鑫家园一期公寓内部保洁，其余 2 名保洁人员负责 5 家运营门店公寓内保洁。

(二) 中标人驻场服务人员的管理

1. 中标人驻场服务人员有下列情况之一的，招标人有权提出立即撤换的建议：

(1) 委派时不符合服务人员标准的；

(2) 违反招标人服务规则、严重失职、营私舞弊、盗窃物品、不当言行或泄露商业秘密，对招标人利益造成重大损害的；

(3) 服务管家在开展本合同约定外包服务期间未经招标人同意另行为第三方工作的；

(4) 依法被追究刑事责任或治安管理责任的；

(5) 有违背诚实信用，或发生欺诈招标人的行为；

(6) 中标人服务人员多次被招标人租户投诉的。

2. 服务人员有下列情况之一者，招标人有权提出撤换的建议，但应当提前 7 天以上以书面形式知会中标人，以便中标人准备：

(1) 中标人服务人员身体条件不能或无法开展约定的服务的；

(2) 中标人服务人员不能达到外包服务开展所应当具备的工作能力，经过培训后仍不能胜任的。

3. 对于前述情形，在招标人提出建议及提供相关的资料证据后，中标人应予以协调处理。

第六章 评分体系和标准

根据《政府采购法》、《招标投标法》的相关规定确定以下评标方法、步骤及标准：

一、评标方法

本次评标采用综合评分法，委员会将严格按照本招标文件的评审标准与方法，在符合有效投标范畴且最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，对投标人进行综合评审和独立评分。评审因素评分以该项“分值”为上限，“0”分为下限。本项目评审方法由价格评分组成。

二、评标步骤

评标委员会对投标文件的评审分为资格性审查、符合性审查、最后根据综合评分高低进行排序并推荐中标候选人：

1. 资格性、符合性审查

序号	审查项目	要求
1	投标函	按对应格式文件填写、签署、盖章(原件)
2	法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书	按对应格式文件签署、盖章(原件)
3	保证金(投标保证金交纳凭证)	人民币壹万元整(¥10,000.00元)(提供转账凭证复印件加盖公章为依据)
3	投标报价	总报价不高于本项目预算金额且唯一
4	准入条件 (关于资格的声明函)	符合招标文件规定
5	商务技术条款响应情况	实质性响应招标文件商务技术条款的不可偏离项
6	其他要求	招标文件要求提供的其它资料

2. 评审标准

2.1

商务部分	技术部分	价格部分
25%	55%	20%

2.2 商务评分标准

序号	评审项目	评分标准	分值
1	同类项目经验	<p>根据投标人自 2022 年 1 月 1 日以来（以签订合同时间为准）独立完成的同类项目业绩，每项业绩得 3.5 分，最高得 14 分。</p> <p>【本项最高得 14 分】</p> <p>注：</p> <p>①须提供合同复印件加盖投标人公章，无提供的不得分；</p> <p>②同一物业项目续签合同只按一个项目业绩计算，不累计得分。</p>	14
2	企业管理体系认证	<p>投标人能提供以下认证的，每个认证得 1.5 分，最高得 3 分：</p> <p>（1）有效的质量管理体系认证；</p> <p>（2）有效的环境管理体系认证；</p> <p>（3）有效的职业健康安全管理体系认证；</p> <p>【本项最高得 4.5 分】</p> <p>注：</p> <p>①须提供相关证书的复印件加盖投标人公章和全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page）的查询打印页并加盖投标人公章，无提供或提供不全的不得分。</p>	4.5
3	拟派项目人员	<p>项目负责人：</p> <p>1、具有本科（或以上）学历，得 2.5 分；</p> <p>2、具有人社部门颁发或者在人社部门核准备案的职称评审委员会颁发的中级（或以上）职称的，得 2 分；</p> <p>3、具有三年从业经验的，以劳动合同为准，得 2 分。</p> <p>【本项最高得 6.5 分】</p> <p>注：</p> <p>①须提供上述相关证书复印件、人员近 3 个月社保证明复印件、人员的劳动合同复印件，并加盖投标人公章，不提供或提供不全的不得分；</p> <p>②职称证书应以人社部门或者在人社部门核准备案的职称评审委员会颁发的为准，如职称证未显示专业名称的，以学历证书的专业名称为准；</p> <p>③人员的近 3 个月社保证明指投标人近 3 个月（扣除发布招标公告当月往前顺推 3 个月，即 2024 年 10 月至</p>	6.5

序号	评审项目	评分标准	分值
		2024 年 12 月) 为其缴纳社保资金的有效的社保证明材料, 社保证明材料以投标人 (或其分支机构) 所属当地社保管理部门出具的证明材料复印件加盖公章; ④人员的劳动合同指人员与物业管理行业企业签订的劳动合同复印件并加盖公章投标人公章, 不提供或提供不全的不得分。	
合计			25

2.3 技术评分标准

序号	评审项目	评分标准	分值
1	对需求的理解	<p>评委根据投标人对项目的需求理解和综合分析程度进行综合评审:</p> <p>对本项目的需求理解到位, 综合分析清晰准确、针对性强, 可行性强, 得 9 分;</p> <p>对本项目的需求理解较为到位, 综合分析较为清晰准确, 针对性较强, 可行性一般, 得 6 分;</p> <p>对本项目的需求理解一般, 综合分析一般, 针对性一般, 可行性一般, 得 3 分;</p> <p>对本项目的需求理解较差, 综合分析不够清晰准确、针对性不强, 可行性差, 得 1 分;</p> <p>注: 不提供不得分。</p>	9
2	整体方案	<p>评委根据投标人对项目拟实施的整体方案进行综合评审:</p> <p>拟实施的整体方案针对性强, 详细合理, 措施得力, 可行性高, 得 10 分;</p> <p>拟实施的整体方案针对性较强, 较详细合理, 措施较得力, 可行性较高, 得 7 分;</p> <p>拟实施的整体方案针对一般, 不够详细合理, 措施一般, 可行性一般, 得 4 分;</p> <p>拟实施的整体方案针对性差, 完全不合理, 措施差, 可行性差, 得 1 分;</p> <p>注: 不提供不得分。</p>	10
3	安全管理制度	<p>评委根据投标人安全生产管理制度进行综合评审:</p> <p>提供的安全生产管理制度合理可靠, 可行性及实用性强, 完全满足或优于项目需要要求, 得 9 分;</p> <p>提供的安全生产管理制度较为合理可靠, 可行性及实用性较强, 满足项目需要要求, 得 6 分;</p> <p>提供的安全生产管理制度一般, 可行性及实用性一般, 基本满足项目需要要求, 得 3 分;</p> <p>提供的安全生产管理制度不够详细合理, 可行性及实用</p>	9

序号	评审项目	评分标准	分值
		性差，内容不够全面， 得 1 分 ； 注：不提供不得分。	
4	环境卫生管理目标及措施	根据投标人提供的环境卫生管理目标及措施进行综合评审： 提供的管理目标和措施详细合理，可行性及实用性强，完全满足或优于招标文件要求， 得 9 分 ； 提供的管理目标和措施较为详细合理，可行性及实用性较强，满足招标文件要求， 得 6 分 ； 提供的管理目标和措施一般，可行性及实用性一般，基本满足招标文件要求， 得 3 分 ； 提供的管理目标和措施不够详细合理，可行性及实用性差，内容不够全面， 得 1 分 ； 注：不提供不得分。	9
5	公司架构及对本项目机构设置及运作流程	评委根据投标人提供的公司架构及设立本项目服务机构的组成及运作流程进行综合评审： 机构设立合理完善，运作流程明确，可行性及实用性强， 得 8 分 ； 机构设立较为合理完善，运作流程较明确，可行性及实用性较强， 得 5 分 ； 机构设立一般，运作流程一般，可行性及实用性一般， 得 3 分 ； 机构设立差，运作流程差，可行性及实用性差， 得 1 分 ； 注：不提供不得分。	8
6	应急处理措施及方案	评委根据投标人提供的应急处理措施及方案进行综合评审： 提供的应急处理措施详细合理，可行性及实用性强，完全满足或优于招标文件要求， 得 10 分 ； 提供的应急处理措施较为详细合理，可行性及实用性较强，满足招标文件要求， 得 7 分 ； 提供的应急处理措施一般，可行性及实用性一般，基本满足招标文件要求， 得 4 分 ； 提供的应急处理措施不够详细合理，可行性及实用性差，内容不够全面， 得 1 分 ； 注：不提供不得分。	10
合计			55

2.4 价格评分标准

经评委会审核后，以满足招标文件要求且有效最低投标报价定为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按下列公式计算。即：

评标基准价=有效最低投标报价=满 20 分

其他投标报价得分 = (评标基准价 ÷ 有效投标报价) × 20

注:

(1) 计算值按四舍五入法保留两位有效小数, 本项最低得分为 0 分。

2.5 评分汇总

商务总分 = 各评委评分总和 ÷ 评委人数

技术总分 = 各评委评分总和 ÷ 评委人数

价格总分 = 统一公式计算得分

综合得分 = 商务总分 + 技术总分 + 价格总分

(每次评分汇总均精确到二位小数)

3. 推荐结果

3.1 评委会将各投标人商务、技术及价格三部分得分汇总, 按综合得分从高到低顺序排列, 以总分最高的投标人的推荐为中标候选人。

3.2 若候选人综合总分相同时, 则依次序以技术总分、商务总分、价格总分分别进行比对, 前单项最高分者优先选录。

3.3 评审过程中涉及和产生的所有程序文件、评审意见、表决意见和推荐意见等均须由评委会成员签名确认。

第七章 投标文件格式

佛山市建鑫住房租赁有限公司

投标文件包装封面参考

投标文件

唱标报价信封

正本

副本

电子文档

项目编号：ZJHY-ZCFW-250101

项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目

投标人名称：

投标人地址：

(____年____月____日____时____分)之前不得启封

投标文件目录表

项目编号：ZJHY-ZCFW-250101

项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目

序号	内 容	所在页数	资料属性
1	投标函		原件
2	投标人资格声明函		原件
3	法定代表人证明书		原件
4	法定代表人授权委托书		原件
5	投标保证金交纳凭证		原件
6	企业营业执照副本		复印件加盖公章
7	“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ） 及中国政府采购网（ http://www.ccgp.gov.cn/ ） 查询结果截图		打印件加盖公章
8	关于具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 的承诺		原件
9	具备履行合同所必需的服务和专业技术能力的承 诺		原件
10	关于依法缴纳税收的承诺		原件
11	关于依法缴纳社会保障资金的承诺		原件
12	报价一览表		原件
13	投标报价明细表		原件

14	投标人基本情况表		原件
15	商务条款响应表		原件
16	技术要求或评标细则中要求提交的资料		复印件加盖公章
17	技术条款响应表		原件
18	其他资料		复印件加盖公章
19	技术方案		原件

佛山市建鑫住房租赁有限公司

投 标 函

致：佛山市中经环宇招标有限公司

我方确认收到贵方 2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目及相关服务的招标文件（项目编号：ZJHY-ZCFW-250101）， （投标人名称、地址） 作为投标人已正式授权 （被投标人授权代表全名、职务）为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守招标代理机构招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标自投标截止之日起 60 天内有效。如果我们的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供招标采购单位与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我们理解，招标采购单位与评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标，完全理解招标代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效投标处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法

格式1

投标人资格声明函

佛山市中经环宇招标有限公司：

关于贵公司年月日发布 2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目（项目编号：ZJHY-ZCFW-250101）的投标邀请，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

本公司（企业）具备本项目要求的合格投标人资格，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并承诺在本次招标活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

单位名称：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

单位地址：

单位公章：

邮政编码：

日期：

联系电话：

格式2

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。签发日期：_____年
月____日

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人 居民身份证复印件粘贴处 （正面）

法定代表人 居民身份证复印件粘贴处 （反面）

投标人名称：（盖公章）：

地址：

日期：

格式3

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于 (投标人地址) 的 (投标人名称) 在下面签名的 (法定代表人姓名、职务) 在此授权 (被授权人姓名、职务) 作为我公司的合法代理人，就 (项目名称、项目编号) 的招投标活动，合同的签订、执行、完成和售后服务，作为投标人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（投标人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

投标人名称（盖公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

签字日期：____年__月__日

被授权人（投标人授权代表）（签字或盖章）：

被授权人（授权代表） 居民身份证复印件粘贴处 （正面）

被授权人（授权代表） 居民身份证复印件粘贴处 （反面）

格式4

投标保证金交纳凭证

致：佛山市建鑫住房租赁有限公司
佛山市中经环宇招标有限公司

(投标人全称) 参加贵方组织的 2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目、招标项目编号为 ZJHY-ZCFW-250101 的招标活动。按招标文件的规定，已通过转账形式交纳人民币 (大写) 元的投标保证金。

投标人名称：

投标人开户银行：

投标人银行账号：

说明：1. 上述要素供银行转账及银行汇款方式填写，其他形式可不填。其他方式以现场递交为依据。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（签章）：

日期： 年 月 日

注：1. 投标人投标响应时，应当按招标文件要求交纳投标保证金。投标保证金可选用银行汇款、银行转账、纸质投标担保函的方式交纳。纸质投标担保函须提供原件。

2. 招标人在中标通知书发出后五个工作日内退还未中标人的投标保证金；在项目合同签订后五个工作日内退还中标人的投标保证金。

附：投标保证金银行汇款（转账）凭证或纸质投标担保函形式提交的（格式详见如下）的复印件。

投标担保函格式（参考）

投标担保函

（招标人）：

鉴于_____（以下简称“投标人”）拟参加编号为_____的（以下简称“本项目”）投标，根据本项目采购文件，投标人参加投标时应向你方交纳投标保证金，且可以投标保险凭证的形式交纳投标保证金。应投标人的申请，我方以保险的方式向你方提供如下投标保证保险凭证：

一、保险责任的情形及保证金额

（一）在投标人出现下列情形之一时，我方承担保险责任：

1. 中标后投标人无正当理由不与招标人签订《服务合作协议》；
2. 采购文件规定的投标人应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保险责任的最高金额为人民币_____元（大写）即本项目的投标保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：本保险凭证自_____年_____月_____日起生效，有效期至开标日后的90天内。

三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号、户名和开户行，并附有证明投标人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。

2. 我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在15个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方按照你方的要求代投标人向你方支付相应的索赔款项。

四、保证责任的终止

1. 保证期间届满，你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。

3. 按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任终止。

五、免责条款

1. 依照法律规定或你方与投标人的另行约定，全部或者部分免除投标人投标保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。

2. 因你方原因致使投标人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。

3. 因不可抗力造成投标人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。

4. 你方或其他有权机关对采购文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：_____（公章）

联系人：_____

联系电话：_____

佛山市建鑫住房租赁有限公司

格式5

企业营业执照副本

附：投标人营业执照副本复印件并加盖投标人公章。

佛山市建鑫住房租赁有限公司

格式6

“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及
中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查
询结果截图

附：投标人“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网
（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果截图打印件并加盖投标人公章。

格式7

关于具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺

致： 佛山市建鑫住房租赁有限公司
佛山市中经环宇招标有限公司

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方关于具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺，并认真落实到项目实施过程中，我方接受招标人对我单位的监督；若我方在本项目获中标资格，我方接受招标人对我方监督。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃投标资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称(盖章)：

日期： 年 月 日

格式8

具备履行合同所必需的服务和专业技术能力的承诺

致： 佛山市建鑫住房租赁有限公司
佛山市中经环宇招标有限公司

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方具备履行合同所必需的设备、服务和专业技术能力。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃响应资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称(盖章)：

日期： 年 月 日

格式9

关于依法缴纳税收的承诺

佛山市建鑫住房租赁有限公司
致：
佛山市中经环宇招标有限公司

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方依法缴纳税收，并认真落实到项目实施过程中，我方接受招标人对我单位的监督；若我方在本项目获中标资格，我方接受招标人对我方监督。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃响应资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称(盖章)：

日期： 年 月 日

格式10

关于依法缴纳社会保障资金的承诺

佛山市建鑫住房租赁有限公司
致：
佛山市中经环宇招标有限公司

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方依法缴纳社会保障资金，并认真落实到项目实施过程中，我方接受招标人对我单位的监督；若我方在本项目获中标资格，我方接受招标人对我方监督。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃响应资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称(盖章)：

日期： 年 月 日

格式11

开标一览表(报价表)

项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目

项目编号：ZJHY-ZCFW-250101

项目名称	投标金额（元）	服务期	备注
2025-2026 年建鑫乐家公寓 物业管家及保洁服务外包项 目	大写： 小写：	1 年	

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表(签名或盖章)：_____ 职务：_____ .

日期：_____年_____月_____日

备注：

- 1、投标人须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。
- 2、报价要求：本合同采用固定总价包干。报价中必须包含人工费、税费、中标人人员外包薪酬、安全保障费用、工具费用（保洁人员劳务易耗品有甲方由招标人采购提供）等实现中标人提供公寓管家和保洁服务的费用，税费，合理利润，风险费用及中标人履行本合同项下工作所需的一切可预见和不可预见费用。
- 3、公开唱读内容与响应文件对应内容必须一致，否则，以公开唱读内容为准。
- 4、报价表述限于选用中文大写或阿拉伯数字小写，均已核定准确无误。
- 5、此表是投标文件的必要文件，是投标文件的重要组成部分。投标人还应将本表复制一份按“投标资料表”的规定单独密封并标记提交，作为唱标之用。

格式12

投标报价明细表

项目名称：2025-2026 年建鑫乐家公寓物业管家及保洁服务外包项目

项目编号：ZJHY-ZCFW-250101

岗位名称	一、管家岗		二、保洁岗	
人数	9 人	人员分工： 岭南隽庭、都荟广场、汇通大厦各 1 名管家，共 3 名管家；南约广场及富力广场 1 名管家、建鑫家园一期 5 名物业管家。	4 人	人员分工： 2 名保洁人员负责建鑫家园一期公寓内部保洁，其余 2 名保洁人员负责 5 家运营门店公寓内保洁。

项目		一、管家岗			二、保洁岗			合计（元）	备注
		单价	人数	小计（元）	单价	人数	小计（元）		
固定 工资	基本工资		9			4			
	餐费补贴		9			4			
	交通补贴		9			4			
	年假补贴		9			4			
	固定加班工资		9			4			

项目	一、管家岗			二、保洁岗			合计（元）	备注
	单价	人数	小计（元）	单价	人数	小计（元）		
全勤奖		9			4			
月度应发工资（税前）		9			4			
月度应发工资 （扣除五险一金个人部分后）		9			4			
年末福利费		9			4			
薪资福利合计（税前）		9			4			
月度社保单位部分（预测）		9			4			
月度公积金单位部分		9		/	/	/	/	
月度残障金		9			4			
年度意外险		9			4			
法定假日加班费		9			/			
年度劳动风险金		9			4			
一、直接人工成本		9			4			
管理费		9			4			

项目	一、管家岗			二、保洁岗			合计（元）	备注
	单价	人数	小计（元）	单价	人数	小计（元）		
工服费用		9			4			
二、间接人工成本合计		9			4			
三、总人工成本合计		9			4			
税费		9			4			按 3 %计算
四、项目总费用					/			

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____ 职务：_____ .

日期：_____年_____月_____日

格式13

投标人基本情况表

一、 公司基本情况

1. 公司名称：_____。
2. 电话号码：_____。
3. 地 址：_____。
4. 传 真：_____。
5. 注册资金：_____。
6. 经济性质：_____。
7. 公司开户银行名称及账号：_____。
8. 营业注册执照号：_____。

9. 公司简介

文字描述：发展历程、经营规模及服务理念、技术力量、财务状况、管理水平等方面进行阐述。

10. 公司财务情况：

年份	年营业总值	净利润	资产负债率	经营活动产生的现金流量净额
2023 年				

二、 投标人获得国家有关部门颁发的资质：

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

我/我们声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的所有调查，如以上数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____。

职务：_____。

日期：_____年_____月_____日

佛山市建鑫住房租赁有限公司

格式14

商务条款响应表

项目名称:

项目编号:

序号	一般商务条款要求	是否响应	偏离说明
1	完全理解并接受合同条款要求		
2	完全理解并接受对合格响应投标人、合格的服务要求		
3	完全理解并接受对响应投标人的各项须知、规约要求和责任义务		
4	投标有效期:自递交投标文件起至确定正式中标人止不少于 60 天,中标人有效期至项目合同生效之日		
5	报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务		
6	所提供的报价不高于本公司目前的报价水平		
7	同意接受合同范本所列述的各项条款		
8	同意按本项目要求缴付相关款项		
9	同意采购方以任何形式对我方响应文件内容的真实性和有效性进行审查、验证		
10	其它商务条款偏离说明:		

注: 1. 对于上述要求, 如响应投标人完全响应, 则请在“是否响应”栏内打“√”, 对空白或打“×”视为偏离, 请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

2. 此表内容必须与实施方案中所介绍的内容一致。

3. 本表内容不得擅自修改。

投标人法定代表人 (或法定代表人授权代表) 签字:

投标人名称 (签章):

日期: _____年____月____日

格式15

技术要求或评标细则中要求提交的资料

- 1、自 2022 年 1 月 1 日以来（以签订合同时间为准）独立完成同类项目业绩并加盖投标人公章；
- 2、质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证复印件并加盖投标人公章；
- 3、人社部门颁发或者在人社部门核准备案的职称评审委员会颁发的中级（或以上）职称证书复印件，并加盖投标人公章；
- 4、项目负责人的学历证书、劳动合同复印件，并加盖投标人公章；
- 5、人员的近 3 个月社保证明，指投标人近 3 个月（扣除发布招标公告当月往前顺推 3 个月，即 2024 年 10 月至 2024 年 12 月）为其缴纳社保资金的有效社保证明材料，并加盖投标人公章。

格式16

技术条款响应表

序号	招标规格/要求	投标实际参数 (投标人应按投标设备/服务实际 数据填写)	是否偏离(无偏离 /正偏离/负偏离)	偏离简述
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
...				

注：

1. 投标人必须对应招标文件“采购项目内容”的内容逐条响应。如有缺漏，缺漏项视同不符合招标要求，打“★”项为不可负偏离(劣于)的重要项。
2. 投标人响应采购需求应具体、明确，含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或者完全不响应处理。构成提供虚假材料的，移送监管部门查处。
3. 本表内容不得擅自修改。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（签章）：

日期： 年 月 日

格式17

其他资料

投标人认为有必要提供的其他资料。

佛山市建鑫住房租赁有限公司

格式18

技术方案

（投标人应按照招标文件第六章评分体系和标准的要求自行编制。采用 A4 幅面纸质进行编制，遇到有大于图文材料时，应按 A4 幅面进行折叠。）

佛山市建鑫住房租赁有限公司