启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务 招标

（招标编号： XAPR•G20260000375001 ）

招标文件

招 标 人 ： 河北雄安华景置业有限公司

招标代理机构： 华杰工程咨询有限公司

2026-10-14

0d509fa015e949c184dd0ae3a291250c202610140953294l

目　录

第一章 招标公告（适用于公开招标）..... 1
第二章 投标人须知..... 11
投标人须知前附表..... 12
投标人须知正文..... 32
1. 总则..... 32
1.1 项目概况..... 32
1.2 资金来源和落实情况..... 32
1.3 招标范围、计划工期和质量标准..... 32
1.4 投标人资格要求..... 32
1.5 费用承担..... 33
1.6 保密..... 33
1.7 语言文字..... 33
1.8 计量单位..... 33
1.9 踏勘现场..... 33
1.10 投标预备会..... 33
1.11 分包..... 33
2. 招标文件..... 34
2.1 招标文件的组成..... 34
2.2 招标文件的澄清..... 34
2.3 招标文件的修改..... 34
2.4 招标文件的异议..... 35
3. 投标文件..... 35
3.1 投标文件的组成..... 35
3.2 投标报价..... 35
3.3 投标有效期..... 36

0c5091a0159949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

3.4 投标保证金..... 36
3.5 资格审查资料..... 36
3.6 备选投标方案..... 37
3.7 投标文件的编制..... 37
4. 投标..... 38
4.1 投标文件的加密..... 38
4.2 投标文件的递交..... 38
4.3 投标文件的撤回..... 38
5. 开标..... 38
5.1 开标形式、开标时间及地点..... 38
5.2 开标程序（远程开标）..... 38
5.2 开标程序（现场开标）..... 39
5.3 开标补救措施..... 39
5.4 开标异议（远程开标）..... 39
5.4 开标异议（现场开标）..... 40
6. 评标..... 40
6.1 评标委员会..... 40
6.2 评标原则..... 40
6.3 评标程序..... 40
6.4 中标候选人公示..... 41
6.5 评标结果异议..... 41
6.6 中标候选人履约能力审查..... 41
7. 定标..... 41
7.1 定标..... 41
7.2 中标结果公示..... 41
7.3 中标通知书..... 41
8. 合同授予..... 41
8.1 履约担保..... 41

0c509f1015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

8.2 签订合同..... 42
9. 纪律和监督..... 42
9.1 对招标人的纪律要求..... 42
9.2 对投标人的纪律要求..... 42
9.3 对评标委员会成员的纪律要求..... 42
9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求..... 42
9.5 投诉..... 42
10. 需要补充的其他内容..... 43
附表1：开标记录一览表..... 44
第三章 评标办法（综合评估法II）..... 45
评标办法前附表..... 45
评标办法正文..... 65
1. 评标方法..... 65
2. 评审标准..... 65
2.1 初步评审标准..... 65
2.2 详细评审标准..... 67
3. 评标程序..... 68
3.1 初步评审..... 68
3.2 详细评审..... 68
3.3 投标文件的澄清..... 69
3.4 评标结果..... 69
第四章 合同条款及格式..... 70
第五章 委托人要求..... 137
第六章 投标文件格式..... 142
封面..... 143
目录..... 144
一、投标函..... 145
二、授权委托书..... 146
0c5091015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

三、联合体协议书（如有）..... 147
四、投标保证金..... 148
五、报价清单..... 150
六、资格审查资料..... 152
表1投标人基本情况表..... 152
表2近年类似项目情况表..... 153
表3主要人员（项目负责人及其他主要人员等）简历表..... 154
表4投标人信誉情况..... 155
七、技术文件（技术建议书）..... 156
八、其他材料..... 157

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

第一章 招标公告（适用于公开招标）

启动区西北居住片区三期项目　住宅部分前期物业服务 招标公告

1. 招标条件

本招标项目 启动区西北居住片区三期项目 （项目名称）已由 河北雄安新区管理委员会改革发展局、河北雄安新区管理委员会公共服务局、河北雄安新区管理委员会自然资源和规划局、河北雄安新区建设和交通管理局 （项目审批、核准或备案机关名称）以 《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于开展启动区西北居住片区三期项目前期工作的函》（雄安改发（前期）【2024】24号）、《河北雄安新区管理委员会公共服务局关于启动区西北居住片区三期项目核准的批复》（雄安核准【2024】14号）、《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于变更启动区西北居住片区三期项目开发建设主体的函》、《河北雄安新区管理委员会自然资源和规划局关于启动区西北居住片区三期项目-住宅部分设计方案审查意见的复函》（雄自规审改试点设函字【2024】0094号）、《物业服务项目招标备案证明》（雄安新区物招备【2026】第00003号）、《物业服务项目招标告知函》 （批文名称及编号）批准建设，项目业主为 河北雄安华景置业有限公司 ，建设资金来自 企业自筹 （资金来源），项目出资比例为 100% ，资金落实情况为 已落实 ，招标人为 河北雄安华景置业有限公司 ，招标代理机构为 华杰工程咨询有限公司 。项目已具备招标条件，现对 启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务 进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1项目地点：本项目位于雄安新区启动区。

2.2项目概况：启动区西北三期住宅项目住宅部分总用地7.54万㎡，总建筑面积约为23万㎡。其中地上建筑面积约为15.72万㎡，地上计容建筑面积约15.38万㎡，住宅约14.46万㎡，共1139套，商业及公共服务配套约0.65万㎡，地下建筑面积为7.26万㎡，包含964个车位。

计划竣工时间2026年12月31日。项目投资类型:企业投资项目。

2.3招标范围：本次物业服务采用包干制，在物业管理区域内，提供的物业服务包括但不限于以下内容：（1）综合服务（服务场所设置、从业人员配备和管理、制度管理、物业档案管理、客户服务等方面）；（2）共有部位管理与维护；（3）共用设施设备管理与维护；（4）公共秩序维护；（5）环境卫生维护；（6）绿化养护管

0d5e0fa015e949c184d0aeea291e60c-026140065325341

理；（7）精神文明建设；（8）车辆停放管理；（9）装饰装修管理服务；（10）物业账目等档案资料管理；（11）其他服务：制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，处置或协助处置应急突发事件，配合雄安新区及招标人的日常管理要求等。（12）按照法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约约定的物业服务事项。

2.4服务内容：

（1）开办服务（开办筹备）：物业公司须在正式交付之日前3个月完成物业服务团队筹建工作，正式进入磨合运营阶段，开展整体项目现场熟悉、业务培训、服务中心筹开（人员配置、开办物资采购、服装采购、物业类标识制作及安装等）等准备工作。

相关投标人需对本部分进行报价，并提供测算明细。

（2）住宅部分物业、机动车车位管理、储藏室物业、底商（含独立商业）物业管理。

住宅部分按照雄安新区住宅物业服务等级标准一级标准提供服务，包括但不限于：在物业管理区域内的综合服务（服务场所设置、从业人员配备和管理、制度管理、物业档案管理、客户服务等方面）、共有部位管理与维护、共用设施设备运行管理与维护、公共秩序维护（含安全防范等）、环境卫生维护（如：清洁卫生、垃圾清运、污水管道疏通等）、绿化养护管理、精神文明建设、车辆停放管理、装饰装修管理服务、物业账目等档案资料管理、其他服务：制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件应急预案，处置或协助处置应急突发事件等。具体服务内容及标准以委托人要求为准。

地下停车位、储藏间、底商（含独立商业）等需要按照上述标准和质价相符的原则，提供相关服务。

2.5服务期限：本合同期限为3年，合同约定服务期限届满前，如业主委员会或者业主及其他合法主体与新物业服务人订立新的物业服务合同，且当新的物业服务合同生效时，本合同自然终止。

2.6本项目的标段划分：本项目不划分标段。

2.7本项目最高投标限价为21400348.89元。

2.8启动区西北三期住宅项目包含：“茂华庭”、“安华庭”、“丹华庭”、“浩华庭”、“澜华庭”和“光华庭”6个小区。

3. 投标人资格要求

（1）资质最低要求：

其他要求：具有独立法人资格，具备有效的营业执照。

（2）业绩最低要求：

1．近0年（ --)须至少承担过　项其他的类似业绩。类似项目业绩是指近五年（自招标公告发布之日起倒算不超过5年，以合同签订时间为准）具有一个住宅小区类物业管理服务合同业绩（住宅小区类项目：供家庭居住使用的建筑小区）。

（3）项目负责人最低要求：

具有本科及以上学历，工作经验不小于5年（以投标人所附最高学历证书的签发时间为准）。

（4）信誉要求：

①本项目对被雄安新区 / 机构评为严重失信企业且正处在信用评价结果公示期内的投标人 不采用 （采用或不采用）否决性惩戒方式；

②本项目对近3年内（从提交投标文件截止之日起倒算）曾被本项目招标人评价为履约不合格的投标人 不采用 （采用或不采用）否决性惩戒方式；

③本项目对近2年内（从提交投标文件截止之日起倒算）在本项目招标人实施的项目中存在无正当理由放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的投标人 采用 （采用或不采用）否决性惩戒方式；

④本项目对近3年内（从提交投标文件截止之日起倒算）受到雄安新区政府有关部门警告、罚款等行政处罚，达到 / 次或累计罚款 / 元的投标人 不采用 （采用或不采用）否决性惩戒方式；

⑤本项目对因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受雄安新区政府有关部门立案调查的投标人 不采用 （采用或不采用）否决性惩戒方式。

（5）不得存在下述法律法规禁止的情形：

a.投标人为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

b.投标人与招标人存在利害关系可能影响招标公正性；

c.投标人单位负责人与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的单位负责人为同一人；

d.投标人与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

e.投标人为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人；

0d509fa055e94fc184d0ace291560c2026101405532941

f.投标人为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的招标代理机构；

g.投标人与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

h.投标人与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

i.投标人被依法暂停或者取消雄安新区投标资格；

j.投标人被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

k.投标人进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

l.投标人在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

m.投标人被市场监督管理部门在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

n.投标人被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人名单；

o.在近三年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为；

p.近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚；

q.投标人因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被给予行政处罚且在处罚期内（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；

r.投标人因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内（以因拖欠工资被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）严重拖欠农民工工资失信主体的为准）；

s.投标人在同一标段或者未划分标段的同一招标项目投标中存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

t.被本项目招标人或招标人上级单位评价为履约不合格且在限制投标期内的或被本项目招标人或招标人上级单位纳入严重失信名单的（上述招标公告“信誉要求”第②项修改为本条）；

u.在雄安新区招标范围内，因涉嫌围标、串通投标被立案调查，尚未被调查结束的（上述招标公告“信誉要求”第⑤项修改为本条）；

v.投标人以弄虚作假方式骗取中标被给予行政处罚且在处罚期内的（以“信用中国”网站（www.creditchina.g

0d503a0139490884dd0ae5a91560c-20261041095132941

ov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；

w.投标人在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准），行政处罚决定或最终法律文书中需明确定性为“骗取中标”或“严重违约”或“重大服务质量”问题，否则不视为具有前述情形）（上述招标公告“不得存在下述法律法规禁止的情形”第l项修改为本条）；

x.被本项目招标人或招标人上级单位给予禁止其参加投标活动且在有效期内的（包括但不限于因拖欠农民工工资、信访量化评价结果被雄安集团或招标人禁止其参加投标活动）；

y.上述招标公告“不得存在下述法律法规禁止的情形”第q项本项目不适用；

z.以上t、u、v、w、x与“信誉要求”不一致的，以t、u、v、w、x条要求为准；

A.投标人为电子招标投标交易平台的运营机构，以及与该机构有控股或者管理关系可能影响招标公正性的单位和个人；

B.近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚。（以投标文件递交截止当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的行政处罚为准，处罚日期以投标文件递交截止当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的行政处罚决定日期为准）（上述招标公告“不得存在下述法律法规禁止的情形”第p项修改为本条）；

C.投标人因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内。（本条以投标文件递交截止当日查询的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单”的为准）（上述招标公告“不得存在下述法律法规禁止的情形”第r项修改为本条）。

上述法律法规禁止情形的评审方式为公开承诺制，接受社会监督。若发现存在上述法律法规禁止的情形，投标人或者其他利害关系人在严格遵守“谁主张、谁举证”原则的前提下可通过“交易平台”在“投诉与答复”菜单中采用数字CA证书以加盖单位电子印章的数据电文形式向投标人须知前附表规定的行政监督部门投诉。

（6）本次招标 不接受 （接受或不接受）联合体投标。

（7）其他要求：

财务要求：提供近3年度（2023、2024、2025年）经会计师事务所审计的财务审计报告（若2023年1月1日后成立，则提供成立至2025年12月31日的财务审计报告；若2025年12月31日后成立，无需提供经会计师事务所审计的财务审计报告），且包括财务审计报告签字页、资产负债表、现金流量表、利润表的复印件，无需提供审计报告附注。

各投标人对多个标段提出投标时，最多允许中标 / （具体数量）个标段(适用于分标段的招标项目)。

4. 评标办法

本次招标采用 综合评估法 评标办法。

5. 招标文件的获取

5.1凡有意参加投标者，请于 2026-10-14 23:59:00 至 2026-11-04 08:59:00 （北京时间，下同），通过CA数字证书登录“雄安新区招标投标交易平台” （网址：http://www.xaprtc.com/xapr/trading）（以下简称“交易平台”）的“电子招标项目”菜单，免费下载招标文件。

5.2投标人按5.1款下载招标文件前，应先在“交易平台”按该平台公布的操作手册进行用户注册和CA数字证书办理，已完成注册和CA办理的投标人不必重复操作。

6. 投标文件的递交

投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2026-11-04 09:00:00 ，投标人应在投标截止时间前先将编制完成的投标文件进行加密，再登录“交易平台”，将加密的投标文件上传，上传成功后，系统自动反馈上传结果和时间，递交时间即为系统反馈结果时间。逾期未完成上传的，系统将拒绝接收该投标文件并自动对其关闭；未按规定加密的投标文件系统将自动拒绝并提示。

以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件的加密、上传。

其他说明：

/

7.开标形式及地点

开标形式： 远程开标 （远程开标/现场开标）

开标地点： 投标人无需到河北雄安新区公共资源交易中心参加开标，只需远程登录雄安新区公共资源交

0d5[illegible]fa01[illegible]e94[illegible]184dd0aeea291[illegible]60c-1026[illegible]1409532941

易中心远程不见面开标系统及直播系统参加开标仪式。登录直播系统时，投标人改名称为公司简称+姓名。

如采用远程开标形式投标人需登录“交易平台-开标系统”，具体操作可参考平台公布的操作手册。

其他说明：投标人请至少在开标前1天通过“交易平台”中“我的投标项目”菜单的【电子标环境检测】按钮对开标时使用的电脑进行环境检测和环境部署。开标开始时间同投标文件递交截止时间，将使用开标系统和直播系统。开标前投标人通过交易平台-我的投标项目中找到本项目，并提前进入开标系统。在投标文件递交截止时间已到并且招标代理编辑完成不见面邀请后，投标人可根据页面下方的直播链接和邀请码，进入直播参与开标，无需提前下载应用程序，网页观看即可。

8. 公示与公告媒介

本次招标公告、中标候选人公示及中标结果公示均同时在中国招标投标公共服务平台、河北省招标投标公共服务平台、雄安新区公共资源交易服务平台上发布。

9. 联系方式

招 标 人：河北雄安华景置业有限公司

地　址：雄安新区容东片区容德东路282号(华望城丰华谷B7办公楼)

联 系 人：张经理

电　话：0312-4078828

电子邮件：/

传真（如有）：/

网址（如有）：/

招标代理机构：华杰工程咨询有限公司

地　址：河北雄安新区华望城丰华谷一区C1座502室

联 系 人：贾波涛、周朋磊、刘涛、王林

电　话：03125609973+分机号（8001）

电子邮件：1805571172@qq.com

传真（如有）：/

0d509fa015e949c184dd0ae5a91560c-20261014095[illegible]2941

网址（如有）：/

10. 电子招投标交易平台相关说明及注意事项

10.1“交易平台”的注册、CA数字证书申请及绑定、招标文件下载、投标文件制作、投标文件加密与上传等各环节的操作手册详见“服务平台”或“交易平台”公布的相关操作手册。

10.2开标以投标人上传至交易平台的电子加密投标文件为准，如需递交纸质文件仅在现场无法进行电子开评标时备用。未按照招标文件要求递交电子或纸质投标文件的，招标人均不予受理。

10.3开标时投标文件解密时间，限定在招标人发出解密要求后30分钟内完成，如所有投标人都已完成解密，招标人可提前结束解密环节进入下一环节。

10.4因投标人未按操作手册要求配置软硬件、忘记CA登录密码、CA数字证书发生故障或用错、未在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人放弃投标，由投标人自身承担一切后果。

因招标人原因或系统发生故障等，导致无法按时完成投标文件解密或开标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开标时间。

10.5若投标人已申请多个CA数字证书，请注意使用差别，确保制作的投标文件和开标解密时使用的CA数字证书是一致的，否则造成解密失败的，由投标人负责。

10.6投标人应充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况，在投标文件递交截止时间之前完成上传。

10.7如遇操作相关问题可咨询招标人或者技术服务。技术咨询电话：0312-5620113。

10.8“交易平台”的注册、CA数字证书申请及绑定、招标文件下载、投标文件制作、投标文件加密与上传等各环节的操作手册详见“服务平台”或“交易平台”公布的相关操作手册。电子招标文件编制采用雄安新区工程建设电子招标文件编制工具7.8.5014.3970版本编制。

10.9CA数字证书在投标文件加密至开标解密过程中，证书必须在有效期之内，此过程期间如进行续费、变更等任何业务办理，都将导致投标文件无法解密，视为投标人放弃投标，由投标人自身承担一切后果。

10.10异议和投诉

0d509fa0f5e94c184f0ae5a29f220c-20261140953294l

（1）投标人及其他利害关系人有在法定时限内行使异议或者投诉的权利。

（2）异议应当通过“交易平台”在“异议与答复”菜单采用CA数字证书以加盖单位电子印章的数据电文形式提出（开标异议除外）。投标人对开标有异议的，应当在解密完成后在“交易平台-开标系统”的“异议”菜单中在线提出。

（3）异议受理的联系方式：

联系人：贾波涛、周朋磊、刘涛、王林

联系电话：0312-5609973+分机号（8001）

电子信箱：1805571172@qq.com

通讯地址：河北雄安新区华望城丰华谷一区C1座502室

（4）本项目行政监督部门：

河北雄安新区建设和交通管理局，投诉电话：0312-5628571。邮箱：xaxqwyfw@163.com。

10.11本招标项目属于依法必须招标项目，严格落实省数政局双盲、远程异地等相关要求。

10.12雄安新区公共资源交易服务平台已于2024年5月11日启用河北省统一市场主体库，雄安新区公共资源交易服务平台需使用河北省平台主体库账号及密码进行登录，请各投标人及时关注雄安新区公共资源交易平台通知公告《关于雄安新区公共资源交易服务平台启用河北省统一市场主体库的通知》。如有问题可拨0312-5620124进行咨询。

10.13①请各市场主体及时登录“河北省公共资源交易公共服务平台”（以下简称“省平台”，网站地址：https://publicservice.hebpr.gov.cn/PublicService/memberlogin/memberLogin?Type=6），按照省平台要求如实填写企业性质、法人代表姓名、法人代表身份证号、法人代表联系方式等信息。

②各投标人应在递交投标文件前预留充足时间在省平台完成相关信息的维护工作，避免因信息填报不全影响投标文件递交。信息受理地可选择“雄安新区”进行线上核验。

10.14《关于上线“暗标格式智能检测”功能模块的通知》已正式发布（链接：https://www.xaprtc.com/zxyw/60336.jhtml?token=59314fe595ab455d9f3a574f0d381c17）。投标人在投标文件编制过程中，应严格按照《暗标格式智能检测操作手册》进行操作，主动开展文件自检，持续提升文件编制标准化水平。该功

d5031a015e9496284d2ae5a9159c-20261014095532941

能检测结果仅作为格式合规性的辅助参考，投标人须对投标文件的真实性、准确性、完整性及合规性进行最终判断，并对此承担全部责任。使用期间如有疑问，可拨打咨询电话：0312-5620113。

10.15如有雄安集团工作人员要求或授意投标人出借或挂靠资质参与集团招标活动，或违规干预签订合同、要求中标人转包、违法分包或者要求超出合同价结算等违规插手干预行为，请及时向中国雄安集团有限公司招标采购部报告。联系电话0312-5673377。中国雄安集团有限公司有关工作人员将严格做好保密工作，不泄露相关信息。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

第二章　投标人须知

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	见招标公告/投标邀请书
1.1.3	招标代理机构	见招标公告/投标邀请书
1.1.4	招标项目名称	见招标公告/投标邀请书
1.1.5	项目建设地点	见招标公告/投标邀请书
1.1.6	项目建设规模	见招标公告/投标邀请书
1.1.7	项目投资估算/工程概算额	见招标公告/投标邀请书
1.2.1	资金来源及比例	见招标公告/投标邀请书
1.2.2	资金落实情况	见招标公告/投标邀请书
1.3.1	招标范围	见招标公告/投标邀请书
1.3.2	服务期限	见招标公告/投标邀请书
1.3.3	质量标准	○ 合格 ● 其他：以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见第四章合同附件）_
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告/投标邀请书
1.4.2	是否接受联合体投标	◉ 不接受 ○ 接受。应满足下列要求：_____
1.9.1	踏勘现场	● 不组织 ○ 组织 踏勘时间：_____ 踏勘集中地点：_____

0d509f8015e949c184dd0ae5a2356602026014065532441

1.11.1	分包	◉ 不允许 ○ 允许，分包要求：_____
2.1（7）	构成招标文件的其他材料	本招标文件的附件、澄清、补遗或修改（如有）
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间： 2026-10-18 12:00:00 前 其他要求： 投标人应登录“雄安新区公共资源交易服务平台”中提问，并提交盖章扫描pdf版及word电子版。邮件标题统一采用“要求澄清函+（项目名称）+投标人名称。 招标人对招标文件的澄清将在“雄安新区公共资源交易服务平台（http://www.xaprtc.com/）”中以补充答疑、澄清、更正通知等形式发布，一经发出则视为送达所有投标人。投标人应及时登录各自平台查阅，因投标人未及时查阅上述招标文件补充答疑、澄清、更正通知等而导致的后果由投标人自行承担。 投标人需将招标人发布的所有答疑文件（HBD格式）按顺序导入至投标文件编制工具，制作对应的投标文件。如已经制作完成的，需打开GTB7格式的投标文件，将招标人发布的答疑文件导入后重新确认基本信息和文件无误后重新导出投标文件。（招标人发布的答疑文件名称会进行区分第1次、第2次等，请投标人按顺序第1次、第2次的顺序逐步导入后进行文件制作。）

0d509fa015e949c384dd0ae5a29[illegible]

3.1.1（8）	构成投标文件的其他材料	本招标文件第六章投标文件格式“八、其他材料”中附与评标有关的其他资料
3.2.3	报价方式	金额报价 （含税，增值税税金按一般计税方法计算，税率按国家相关规定执行）
3.2.4	最高投标限价	有，随招标文件发布 最高投标限价： 21400348.89 元 其中1.住宅物业费（含电梯费）单价2.92元/㎡/月（3年饱和收入：15199887.37元）。 2.底商（含独立商业）物业服务费单价为4.75元/㎡/月（3年饱和收入：368227.98元）。 3.储藏室物业管理费单价1.4元/㎡/月（3年饱和收入：1409732.86元）。 4.机动车车位管理费单价80元/车位/月（3年饱和收入：2776320元）。 5.开办服务（开办筹备）服务费：1646180.68元。 投标人的投标报价不得超过最高投标限价，各分项投标报价（如有）也不应超过其对应的最高投标限价，否则投标文件将被否决。

0d509fa015e949c184dd0ae5a29...

3.2.5	投标报价的其他要求	1.投标人在填报“第六章投标文件格式” “五、报价清单”时，应完全按照招标文件中招标人给定的“第六章投标文件格式” “五、报价清单”中所有信息填写，不得修改，未给定部分应由投标人自行填写，否则投标文件将被否决。 2.投标函中投标人填报的“投标报价”金额应等于“第六章投标文件格式” “五、报价清单”中“总计”金额，否则投标文件将被否决。 3.投标单位需提供“开办服务（开办筹备）服务费”测算明细（格式自拟），测算明细仅供招标人了解成本测算情况，若未提供也不作为否决项。
3.3.1	投标有效期	120天

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c

3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： ○ 要求，投标保证金的形式（以下应多选）： □ 现金（电汇、银行转账、汇票） □ 支票 □ 电子保函 □ 投标人上级单位出具的担保函 投标保证金的金额： _____元 投标保证金收款账户： _____ 其他要求： _____ 递交截止日期及时间：同投标截止时间，以到账时间为准。 联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交。 ● 不要求
3.4.4（3）	其他不予退还投标保证金的情形	/
	类似项目的范围要求	1. 须至少承担过 项其他的类似业绩。类似项目业绩是指近五年（自招标公告发布之日起倒算不超过5年，以合同签订时间为准）具有一个住宅小区类物业管理服务合同业绩（住宅小区类项目：供家庭居住使用的建筑小区）。

0d509fa0f5e949c184dd0ae5a291e30c-20261014095532941

		近年类似项目情况的时间要求	近0年（ -- ）
3.5.2	近年类似项目情况表		

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

		类似项目应附的证明材料	投标人按照招标文件第六章投标文件格式要求编制并提交类似项目业绩表； 企业资格业绩、类似项目业绩证明材料须同时提供：①合同关键页（包括项目名称、服务内容、合同签订日期、双方盖章页等能证明满足类似项目业绩要求的关键页）和②相应合同的发票（发票应为业绩合同对应的发票，至少提供一张即可，无需提供该业绩合同全部发票）。 注：（1）业绩合同时间以合同签订日期为准（如近年来，投标人法人机构发生合法变更或重组或法人名称变更时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料来证明其所附业绩的继承性）。 （2）投标人所附业绩数量仅需满足资格要求和评标办法中业绩加分至满分的数量即可，无需附额外数量的业绩。 （3）发票开具时间应为对应业绩合同签订时间之后；投标人提供的发票应能够在国家税务总局全国增值税发票查验平台进行查验（https://inv-veri.chinatax.gov.cn/），投标文件中无发票查询截图不作为否决项。 （4）若业绩证明材料不能完整体现要求的上述内容，则还应另附甲方证明材料证明前述内容。 其余业绩要求详见评分标准表。

0d509fa015e949c184dd0ae5a29[illegible]

3.5.3	项目负责人应附的证明材料要求	项目负责人应附的证件及有关证明材料如下： ☑ 身份证、 ☑ 学历证、 ☐ 职称证、 ☐ 社保缴费证明、 ☑ 其他： 业绩证明材料须同时提供：①合同关键页（包括项目名称、服务内容、合同签订日期、项目负责人姓名、双方盖章页等能证明满足类似项目业绩要求的关键页）和②相应合同的发票（发票应为业绩合同对应的发票，至少提供一张即可，无需提供该业绩合同全部发票）。 注：（1）项目负责人即委托人要求中最低人员架构要求中的项目总经理职位人员，岗位工作经验以投标人所附最高学历证书的签发时间为准。 （2）业绩合同时间以合同签订日期为准（如近年来，投标人法人机构发生合法变更或重组或法人名称变更时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料来证明其所附业绩的继承性）。 （3）投标人所附业绩数量仅需满足评标办法中业绩加分至满分的数量即可，无需附额外数量的业绩。 （4）发票开具时间应为对应业绩合同签订时间之后；投标人提供的发票应能够在国家税务总局全国增值税发票查验平台进行查验（https://inv-veri.chinatax.gov.cn/），投标文件中无发票查询截图不作为否决项。 （5）若业绩证明材料不能完整体现要求的上述

0d509fa015e949c18dd0ae5a2915b0c-20261041095329

		内容，则还应另附甲方证明材料证明前述内容。 其余业绩要求详见评分标准表。 注：除招标公告要求的必要资格证明材料外，其余材料仅作为评分使用，不作为否决项。
	其他主要人员	主管、专员等
	其他主要人员应附的证明材料要求	其他主要人员应附的证明材料如下： 主管、专员等人员无需填报“主要人员（项目负责人及其他主要人员等）简历表”。
3.5.4	投标人信誉情况	◉ 不要求提交 ○ 要求提交 1、投标人信誉情况应填写的内容要求：_____ 2、投标人信誉情况所附的证明材料要求：_____
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	◉ 不允许 ○ 允许
3.7.4（3）	投标文件所附证明材料要求	/
		○ 不采用 ◉ 采用，技术暗标文件编制要求： 投标文件分为明标和暗标两个部分，应分开制作。明标部分商务文件与暗标部分技术文件内容在编制过程中不得混编。暗标部分应按照规定格

0d50cfa015e949c184dd0ae5a291560-20211014095532941

3.7.4（4）	技术部分是否采用暗标评审方式	式要求进行编制，编制完成后导出PDF格式再进行上传（暗标部分不需要电子签章）。明标部分和暗标部分内容编制错误造成的一切不利后果由投标人自行承担。 本项目投标文件的技术部分采用“暗标”形式进行评审。编制要求如下： 1.版面要求：A4 纸张大小。 2.颜色要求：所有文字、图表均为黑色。 3.字体要求：标题及正文部分所用文字均采用“宋体”四号“常规”字；图、表内的字体及字号不作要求；全部使用中文标点；所有字体均不得出现加粗、加色、倾斜、下划线等标记。 4.排版要求：页边距要求上边距 2.5厘米，其余均为2厘米；不得设置目录；正文行间距为固定值30磅；文字内容（含正文标题、正文及表格标题）统一设为左对齐；首行缩进2字符，不得有空格；段落前后不设置空行；不得设置页眉、页脚和页码。 5.其它：除满足上述各项要求外，投标文件暗标部分均不得出现投标人的名称和其它可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称以及其他可能被辨别出投标人身份的任何标记。 不符合上述实质性要求的，投标文件作否决投标处理。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291e60c

		评标委员会不得以技术文件排版、格式不满足暗标编制要求随意否决其投标。因技术文件不满足暗标编制要求被否决的，评标委员会应详细列明原因。
4.1	投标文件加密的要求	/
4.2.1	投标截止时间	见招标公告/投标邀请书
4.2.4	是否需要纸质投标文件	◉ 否，只需递交电子文件 ○ 是，递交电子文件的同时需递交纸质文件 其他说明及要求：_____
5.1	开标形式、开标时间及地点	开标形式： ◉ 远程开标　○ 现场开标 开标时间：2026-11-04 09:00:00 开标地点：投标人无需到河北雄安新区公共资源交易中心参加开标，只需远程登录雄安新区公共资源交易中心远程不见面开标系统及直播系统参加开标仪式。登录直播系统时，投标人改名称为公司简称+姓名。 其他说明及要求： /
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人 其中招标人代表 1 人，专家 4 人 评标专家确定方式：评标委员会中技术、经济等方面的专家从河北省统一评标专家库随机抽取。

0d509fa015e949c18...d0ae5a2915...-20261014095...

6.3.3	评标委员会推荐中标候选人的人数	3 名
6.4	中标候选人公示	公示期限： 不少于3 日
6.4（6）	公示的其他内容	近年类似项目业绩情况等
7.1	定标	是否授权评标委员会确定中标人 ○ 是 ◉ 否
		定标原则： 招标人根据评标委员会推荐的有排序的中标候选人情况，确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人如不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人或重新招标： （1）放弃中标的； （2）招标文件规定应当提交履约担保而在规定的期限内未能提交的； （3）因不可抗力提出不能履行合同的； （4）被查实存在影响中标结果的违法行为等情形的； （5）不符合中标条件的； （6）拟派项目负责人不能履约的。
7.2	中标结果公示	公示期限： 不少于3日

0d509fa015e949c184dd0ae5a29f560c 20260140055324 1

8.1.1	履约担保	是否要求中标人提交履约担保： ● 要求 履约担保的形式： 银行转账或具备履约能力的政策性、开发性及大中型商业银行开具的无条件银行保函。 履约担保的金额： 中标金额的5%。提交时间：合同签订前。 ○ 不要求
9.5.1	行政监督部门	河北雄安新区建设和交通管理局，投诉电话：0312-5628571。邮箱:xaxqwyfw@163.com。
10	需要补充的其他内容	如下
10.1	评标结果的异议 在中标候选人公示期间，投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当通过“交易平台”在“异议与答复”菜单采用CA数字证书以加盖单位电子印章的数据电文形式提出，异议书格式及内容应符合相关要求，通过其他方式提交的异议视为无效，招标人不予受理。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复。 中标候选人公示结束前，招标人应确保没有未处理的异议或相关异议已依法处理完毕；仍存在未答复或未处理异议的，招标人应当暂停招标投标活动。	

0db39fa0b5e94cc184d0a6a291560c202612140532941

10.2	招标人评标结果审查 招标人应当切实履行评标报告审查主体责任。在中标候选人公示前，招标人应认真审查评标委员会提交的书面评标报告，确认是否存在评标错误。确认存在问题的，应及时向监督部门提出申请，对评标结果进行复核。 招标人在中标候选人公示期结束前，应完成中标候选人核验工作。为保障中标候选人公示的严肃性和公信力，中标候选人公示期满，招标人逾期未申请复核的，不得再行提出复核申请。
10.3	技术暗标补充要求 1.技术暗标文件不得出现彩色图片、色块、像素点等； 2.技术标暗标文件页数原则上不超过500页，如超出页数将在评审中予以减分，累计超出规定页数的技术部分不得分。具体减分规则详见评分办法。
10.4	上述10.3款修改为本款:技术暗标补充要求。1.技术暗标文件不得出现彩色图片、色块、像素点等; 2.技术暗标文件篇幅不得超过100页，超过100页视为不满足“暗标编制要求”，投标文件作否决投标处理。
10.5	招标人或监督部门有权通过雄安大数据系统对投标全过程进行核验、分析。若发现投标人存在串通投标、弄虚作假行为，将取消本次投标资格，并将其不良行为通报有关部门。对于IP地址、MAC地址、文件制作机器码、文件创建标识码、造价软件锁号等关键标识出现一致性的情况，视为围标串标。
10.6	如本招标文件未特别说明： （1）招标文件中“近三年”是指：从招标公告发布之日起倒算三年。 （2）招标文件中“近五年”是指：从招标公告发布之日起倒算五年。 倒算的起止日期范围，举例说明如下： 从2026年1月1日起倒算三年，即为2023年1月1日（含）至2026年1月1日（含）。 从2026年1月1日起倒算五年，即为2021年1月1日（含）至2026年1月1日（含）。
10.7	招标文件中“单位章”是指法人单位公章。

10.8	招标代理服务费由中标人分别一次性向招标代理机构支付，费用包含在其投标含税总报价中，不单独计列。 收费标准为：（1）中标金额500万元以下（不含），按照原国家计委〔2002〕1980号及发改价格〔2011〕534号文件收费标准收取； （2）中标金额500万元（含）～1亿元（不含），按照原国家计委〔2002〕1980号及发改价格〔2011〕534号文件收费标准下浮10%； （3）中标金额1亿元（含）～5亿元（不含），按照原国家计委〔2002〕1980号及发改价格〔2011〕534号文件收费标准下浮20%； （4）中标金额5亿元以上（含），按照原国家计委〔2002〕1980号及发改价格〔2011〕534号文件收费标准下浮30%，且不得高于100万元； 标段“中标金额”以投标函“投标报价”计算。 交费时间：招标代理服务费由中标人在招标代理机构完成河北省招标投标公共服务平台专家评价（如需）、资料存档、异议投诉处理工作，且合同约定的招标人代表和项目招采负责人双签后，一次性向招标代理机构支付(联合体中标的，由联合体牵头人支付)，费用包含在响应总报价中，不单独列项。
10.9	投标人应对本项目招标人提供的招标文件及相关资料、信息严格保密，未经招标人书面授权，不得因任何理由，擅自披露、泄露、超范围使用，否则应承担相应的法律责任。
10.10	如近年来，投标人法人机构发生合法变更或重组或法人名称变更时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料。
10.11	在中标通知书发出后，由河北雄安华景置业有限公司和中标人签订合同。
	电子标注意事项 一、下载招标文件 （一）投标人应在招标文件规定的获取时间内下载HBZ格式的招标文件及其他附件（如有），未在规定时间下载招标文件的将无法查看澄清补遗文件。 （二）投标人可通过雄安新区公共资源交易服务平台（www.xaprtc.com）中的交易服务中投标人主页下载雄安新区投标文件编制工具（根据招标文件要求的版本号进行下载），下载完成后将可查看HBZ格式的招标文件以及制作投标文件。 （三）投标人下载招标文件时需填写该项目的联系人电话。平台将自动向投标人在系统中预留的手机号发送短信以提醒投标人登录平台查看澄清文件等。短信为系统自动发送，可能会存在发送失败等情况，以投标人登录平台查看相关信息和文件为准，未及时查看影响投标的由投标人自行负责。 二、查看及下载澄清补遗文件 未下载招标文件的将无法查看澄清答疑文件。招标人发布的澄清补遗文件为HBD格式的文件，该文件在制作投标文件时需导入工具中。 三、获取保证金子账号 （一）获取保证金子账号之前请先确定企业信息管理系统中的银行账户相关信息填写无误且通过审核后再获取保证金子账号，否则将导致保证金无效。 （二）保证金其他注意事项可点击链接进行查看：http://www.xaprtc.com/tzgg/4918.jhtml?token=cf40dcd12d3c412191bf74939442e89e 四、递交保证金 （一）可在线下完成汇款半小时后登录交易平台查看该项目的保证金状态是

10.12	否有效。如显示无效，可通过备注查看无效原因。 五、制作投标文件 （一）投标文件编制工具版本号需跟招标文件规定的一致。 （二）如该项目招标人发布了澄清补遗文件，投标人应务必将澄清补遗文件导入至投标文件编制工具，制作对应的投标文件。如已经制作完成的，需打开GTB7格式的投标文件，将招标人发布的澄清补遗文件导入后重新确认基本信息和文件无误后重新导出投标文件。投标人需按招标人发布的全部澄清补遗文件（HBD格式）先后顺序导入。 （招标人发布的澄清补遗文件名称标记为第1次、第2次序号等，请投标人按序号逐步导入后进行文件制作。） （三）在投标文件制作过程中，支持word和PDF两种格式导入，建议导入PDF格式。 （四）制作文件过程中建议控制文件在400M以内，图片在清晰的情况尽量缩小图片的大小。 （五）投标文件制作完成进行签章时需进行转换，等待时间较长，请投标人在该阶段耐心等待，不要进行任何操作。 六、递交投标文件 （一）递交投标文件时所填的基本信息应与投标文件相符合。 （二）投标人应在投标文件递交截止时间之前完成上传并充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况。 （三）根据需要视情况决定是否按时开评标。 七、开标 （一）投标人参加方式 投标人无需到河北雄安新区公共资源交易中心参加现场开标，只需登录雄安新区公共资源交易开标系统及直播系统参加开标会。请投标人在收到邀请码和链接后及时进入，否则造成的一切后果由投标人自行负责。 开标系统：开标前一个小时可通过交易平台-我的投标项目中找到该项目，并进入开标系统。 直播系统：直播链接和邀请码将在投标文件递交截止时间后以短信形式发送至递交文件时所填写的项目联系人电话，无需提前下载应用程序，网页观看即可。 （二）开标前必须进行电子标环境检测 请投标人务必在开标前进行电子标环境检测，如未进行导致开标时无法解密所造成的一切后果由投标人自行负责。 请用IE浏览器登录，确保CA锁能正常使用。需注意雄安新区办理的CA锁在检测时选择北京地区、北京CA进行检测。如有问题可拨打雄安新区公共资源交易服务平台技术支持电话0312-5620113。 （三）电子标环境检测和投标人开标系统相关操作手册请登录雄安新区公共资源交易服务平台-交易服务-投标人主页（http://www.xaprtc.com/jyfw/index.jhtml）进行下载查看。建议投标人在开标前1天通过“交易平台”中“我的投标项目”菜单的【电子标环境检测】按钮对开标时使用的电脑进行环境检测和环境部署； （四）投标人在进入开标系统时，如出现“标书预先下载程序未安装，请安装最新版本驱动程序”相关提示，点击确定即可，不影响使用，无需进行其他操作。

90009fa1949c1821...-291560-20210409532941

	（五）请投标人提前准备好CA锁和电脑，确保网络顺畅，推荐使用公司办公环境的有线网络。另外建议投标人准备2台电脑，一台用于观看开标现场直播（能播放视频和声音），另一台用于插入CA锁进行解密等操作。 八、评标 （一）在评标过程中投标人应随时关注平台是否需要对投标文件的内容进行必要的澄清、说明，如有需要应在规定时间进行线上回复。 （二）需要投标人澄清、说明的，系统平台会发送短信至投标人递交文件时所填写的项目负责人联系电话以进行提醒。 注：1.在招标人发布澄清补遗文件、评标阶段向投标人发出澄清、说明等环节时，上述短信提醒均为系统自动发送，可能会存在发送失败等情况。此提醒不视为招标人应尽义务，投标人应自行登录平台查看相关文件以保证获得最新信息，因未及时查看影响投标的由投标人自行负责。 2.CA数字证书在投标文件加密至开标解密过程中，证书必须在有效期之内，此过程期间如进行续费、变更等任何业务办理，都将导致投标文件无法解密，视为投标人放弃投标，由投标人自身承担一切后果。
10.13	潜在投标人及其他利害关系人有在法定时限内行使异议或者投诉的权利。 ①异议应当以书面形式提出（仅涉及开标的除外），异议书格式及内容应符合相关要求。 异议受理的联系方式： 联系人：贾波涛 联系电话：0312-5609973 电子信箱：1805571172@qq.com 通讯地址：河北雄安新区华望城丰华谷一区C1座502室 ②本项目行政监督部门：河北雄安新区建设和交通管理局，投诉电话：0312-5628571。邮箱：xaxqwyfw@163.com

0d509fa015e949c184dd0e3523560c-20261014053

10.14	重 要 警 示 致各投标人： 设立雄安新区是党中央作出的一项重大历史性战略决策，举世关注，万众瞩目，为建设“廉洁雄安”，努力打造阳光工程、廉洁工程、标杆工程，实现千年大计、国家大事的宏伟蓝图，各投标人在参与新区招投标活动时，须严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规规定，同时也须严格遵守《雄安新区工程建设项目招标投标管理办法（试行）》有关规定。 第二十八条 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标： （一）不同投标人编制的投标文件存在两处以上错误一致的； （二）不同投标人使用同一电脑或者同一个加密工具编制投标文件的； （三）不同投标人提交电子投标文件的IP地址相同的； （四）参加投标活动的人员为同一标段其他投标人在职人员的。 第二十九条 有下列情形之一的，视为招标人或招标代理机构与投标人串通投标： （一）发现不同投标人的法定代表人、委托代理人、项目负责人属于同一单位，仍同意其继续参加投标的； （二）投标截止后，更换、篡改特定投标人投标文件的； （三）投标截止后，向特定投标人泄露其他投标人投标文件内容或者其他应当保密内容的； （四）以胁迫、劝退、利诱等方式，使特定投标人以外的其他投标人放弃投标或者使中标人放弃中标的； （五）依法应当招标的项目，未确定中标人前，投标人已开展招标范围内工作的。 第三十条 有下列情形之一的，属于投标人弄虚作假： （一）使用虚假的业绩、荣誉、合同、财务状况、信用状况等； （二）提供虚假的项目机构组成人员简历、劳动关系证明、社保证明等招标文件要求的相关证书或资料； （三）其他弄虚作假的情形。 第五十五条 违反本办法规定，被认定为投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的，按照《招标投标法》《实施条例》有关规定处罚。 第五十六条 违反本办法规定，被认定为弄虚作假骗取中标的，按照《招标投标法》《实施条例》有关规定处罚。 特此声明。
10.15	投标人须知正文增加8.2.4项 “8.2.4 投标报价有算术错误的，签约合同价按照有利于招标人的原则确定： （一）评标委员会修正后的最终投标报价小于开标时投标函大写金额报价的，签订合同时以修正后的最终投标报价为准； （二）评标委员会修正后的最终投标报价大于开标时的投标函大写金额报价，签订合同时以开标的投标函大写金额报价为准，同时按比例修正相应子目的单价或合价。”
10.16	投标人若被推荐为中标候选人，其所填报“近年类似项目情况表”等信息将在后续公示中对外公开。

10.17	根据雄安新区公共资源交易中心要求，退付中标人的保证金前需向雄安新区公共资源交易中心提交中标人与招标人签订完成的合同予以备案。中标人应在与招标人签订完成合同后，中标人与招标人应立即完成合同备案，招标代理机构将据此向雄安新区公共资源交易中心提交办理退付投标保证金的手续。若由于中标人未及时将合同备案而造成的投标担保延迟退还，由中标人自行承担相应责任。
10.18	（1）本项目开标及评标委员会评标阶段不核查有关证明和证件的原件。招标人或招标代理机构根据实际需要有权要求投标人自评标完成后的任何时间提供相关原件进行核查。若投标人在接到通知后未能在3日内提供齐全，招标人有权提交相关部门及其他行政机关严肃处理。 （2）投标人对其所递交投标文件及有关资料的内容完整、真实和准确性负责，如发现内容不符或提供虚假材料的，视为弄虚作假骗取中标。
10.19	投标人须知正文增加8.2.4项 “8.2.4 投标报价有算术错误的，签约合同价按照有利于招标人的原则确定： （一）评标委员会修正后的最终投标报价小于开标时投标函大写金额报价的，签订合同时以修正后的最终投标报价为准； （二）评标委员会修正后的最终投标报价大于开标时的投标函大写金额报价，签订合同时以开标的投标函大写金额报价为准，同时按比例修正相应子目的单价或合价。”
10.20	投标文件中所附的证件及证明材料均为原件扫描件（彩色或黑白颜色扫描件均可）。
10.21	投标人同时对本项目多个标段进行投标时，为避免引发履约风险，建议投标人根据招标文件要求，配备不同成员的团队。
10.22	本项目投资类型为企业投资项目。
10.23	本招标项目属于依法必须招标项目，严格落实省数政局双盲、远程异地等相关要求。
10.24	如有雄安集团工作人员要求或授意投标人出借或挂靠资质参与集团招标活动，或违规干预签订合同、要求中标人转包、违法分包或者要求超出合同价结算等违规插手干预行为，请及时向中国雄安集团有限公司招标采购部报告，联系电话0312-5673377。中国雄安集团有限公司有关工作人员将严格做好保密工作，不泄露相关信息。
10.25	招标人提供的PDF版报价清单与Excel版报价清单不一致时，以PDF版为准
10.26	招标文件中近年类似项目情况的时间要求中的“近0年（ -- ）”修改为“见第一章招标公告及第三章评标办法中对投标人企业业绩的对应要求”。

0f5fa015e2490184d10e5a295560c4021041095532041

10.27	郑重提示：依据《电子招标投标办法》相关规定，各市场主体须对本单位交易平台登录密码、CA证书安全全权负责。设置密码时应采用复杂度高、保密性强的组合密码，严控账号密码知晓范围，严格执行专人专管制度，严格做到投标时“一项目一密码一人负责”，出现人员变动、密码泄露风险时须及时修改。市场主体应对潜在风险问题做好充足应对预案，保障自身招投标工作有序进行。雄安新区交易平台不掌握、不存储投标人设置的密码，对市场主体密码保管疏漏产生的问题不承担责任。因密码泄露、管理疏漏引发投标失效、财产损失及违规处罚等一切后果，均由市场主体自行承担。
10.28	“投标人须知”正文与“投标人须知前附表”不一致处，以“投标人须知前附表”为准。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章及《雄安新区工程建设项目招标投标管理办法（试行）》的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 项目投资估算/概算额：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目的资质条件、能力和信誉。

（1）资质要求：见投标人须知前附表。

（2）业绩要求：见投标人须知前附表。

（3）项目负责人要求：见投标人须知前附表。

（4）信誉要求：见投标人须知前附表。

（5）其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表规定的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

（2）同一专业的单位组成的联合体，按照联合体各方资质等级最低的认定其资质及业绩；不同专业的单位组成的联合体，按照联合体协议分工所承担的专业工作对应各自的专业资质及其业绩认定；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段或者未划分标段的

0009a05e49518d1d0ae5a291560c-20261014095532941

同一招标项目中投标，否则各相关投标均无效；

（4）联合体各成员应按照招标文件中投标文件格式的要求提供相应数据、资料，并由联合体牵头人负责使用“投标文件制作工具”统一汇总、编制投标文件后加密、上传；联合体牵头人所提交的投标文件应认为已代表了联合体各成员的真实情况；

（5）尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签订合同与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。

1.4.3 投标人投标文件内容和格式、资格条件应满足招标文件的要求，且不得有法律法规所禁止的情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标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

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 招标人不召开现场投标预备会，投标预备会以通过“交易平台”网上答疑的形式召开，投标人应按投标人须知第 2.2.1 项规定的时间登录“交易平台”，在“投标答疑”菜单中以数据电文形式提出问题，以便招标人澄清。

1.10.2 招标人将对投标人所提问题的澄清，按本章第 2.2 款的规定通过“交易平台”发出。

1.11 分包

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目的部分工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质等分包要求，除投标人须知前附表规定的部分工作外，其

0d5991015e999c184d0e5a295560c-4026101405532941

他工作不得分包。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

（1）招标公告（或投标邀请书）；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）委托人要求；

（6）投标文件格式；

（7）投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所做的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间登录“交易平台”，在“投标答疑”菜单中以数据电文形式向招标人单独发出对招标文件进行的澄清。

2.2.2 招标人通过“交易平台”在“投标答疑”菜单向所有已下载了招标文件的投标人发出招标文件澄清，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 招标人对招标文件的澄清在“交易平台”“投标答疑”菜单中一经发出则视为送达所有投标人。投标人应及时浏览该平台发出的澄清，因投标人未及时查阅上述澄清而导致的后果由投标人自行承担。招标文件的澄清发出的同时，“交易平台”自动以向投标人在系统中预留的手机号（投标人可预留不超过 3 个手机号并可自行随时维护更新）发送短信方式友善提醒投标人登录平台查看。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后提出的澄清要求。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人认为招标文件需要修改时，通过“交易平台”的“投标答疑”菜单修改招标文件，向所有已下载招标文件的投标人发出修改文件。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长

0c609ca015e49b18fdd0aea1231560c-20251014095532941

投标截止时间。

2.3.2 招标人对招标文件的修改在“交易平台”“投标答疑”菜单中一经发出则视为送达所有投标人。投标人应及时浏览该平台发出的修改，因投标人未及时查阅上述修改而导致的后果由投标人自行承担。修改文件发出的同时，“交易平台”自动以向投标人在系统中预留的手机号（投标人可预留不超过 3 个手机号并可自行随时维护更新）发送短信方式友善提醒投标人登录平台查看。

2.4 招标文件的异议

投标人或其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前（系统自动授时）通过“交易平台”在“异议与答复”菜单中采用 CA 数字证书以加盖单位电子印章的数据电文形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内在“异议与答复”菜单作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

（1）投标函；

（2）授权委托书；

（3）联合体协议书（如有）；

（4）投标保证金；

（5）报价清单；

（6）资格审查资料；

（7）技术文件（技术建议书）；

（8）投标人须知前附表规定的其他材料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.1.3 投标人须知前附表未要求提交投标保证金的，投标文件不包括本章第 3.1.1（4）目所指的投标保证金。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应是包括国家规定税费的综合报价。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价，并填写报价清单。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前上传的加密的投标文件中只能提供一套报价清单，允许投标人递交备选投标方案的除外。

00609fa05e49c184dd0ae5a291560c-20261014095532914

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中明确。投标人不得以低于成本的报价竞标。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 120 天。在投标有效期内投标人撤销投标文件的应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人通过“交易平台”在“投标答疑”菜单中以数据电文形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应通过该平台予以数据电文形式答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；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及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

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、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上投标保证金从基本账户转出承诺函；以电子保函方式提交的投标保证金应通过“交易平台”申请开立；以投标人上级单位出具担保函方式提交的投标保证金，应按第六章“投标文件格式”规定的格式附担保函扫描件。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 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 在中标通知书发出后 5 日内“交易平台”自动向中标候选人以外的其他投标人退还以现金或者支票形式递交的投标保证金及其银行同期存款利息；招标人与中标人签订合同后 5 日内“交易平台”自动向中标人和其他中标候选人退还以现金或者支票形式递交的投标保证金及其银行同期存款利息。投标保证金及其利息退还至投标人原账户。电子保函、担保函超出投标有效期将自动失效，无需退还。

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投标文件；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约担保；

（3）发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

3.5.1 “表 1 投标人基本情况表”应附投标人营业执照副本及投标人须知前附表投标人资格要求中要求的资质证书等材料的扫描件。

3.5.2 “表 2 近年类似项目情况表”对类似项目的范围要求、应附证明材料和具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “表 3 主要人员简历表”应填报拟投入本项目的项目负责人和投标人须知前附表规定的其他主要人员的相关信息，并按投标人须知前附表的规定附相关证明材料。投标文件中无需提供投标人须知前附表未规定的其他的管理和技术人员的名单及其详细资料，但投标人中标后应按招标文件的要求或国家、地方相关规定投入上述人员，且需满足项目服务的需要。

3.5.4 “表 4 投标人信誉情况”应填写的内容要求见投标人须知前附表。

3.5.5 本招标文件规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项至第 3.5.4 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应当对招标文件的标的、价格、服务期限、质量要求等实质性内容作出响应。

3.7.2 投标文件应按第六章“投标文件格式”的要求进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.7.3 投标人应委托本单位人员办理相关投标事宜，并按投标文件第六章“投标文件格式”提供授权委托书。

3.7.4 投标文件的制作应满足以下规定：

（1）投标文件由投标人使用“服务平台”下载的“投标文件制作工具”制作生成。投标文件制作的具体方法详见“投标文件制作工具”中的帮助文档。

（2）投标人在编制投标文件时应建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容。

（3）除投标人须知前附表另有规定外，投标文件中证明资料的“复印件”均为“原件的扫描件”，联合体协议书为联合体成员各方盖单位章原件的扫描件。

（4）如该项目采用技术暗标， 技术部分的编制与制作应符合相关要求，内容编制与制作要求见投标人须知前附表。

（5）投标文件的盖章要求：应在投标文件封面用 CA 数字证书加盖投标单位电子印章，投标文件其他页均无需投标人签字、盖单位电子印章。

投标文件中投标函、授权委托书、投标保证金从基本账户转出承诺函（如有）等直接填写电子版即可，无需签字、盖章；若为联合体投标，投标文件封面中投标人落款处需填写联合体所有组成成员单位的名称，投标文件封面仅由联合体牵头人盖单位电子印章即可，

0650fa1959949c124dd0e5a29560c-20241041095539941

联合体协议书应由联合体各方盖单位章后将扫描件编入投标文件。

4. 投标

4.1 投标文件的加密

除投标须知前附表另有规定外，投标文件制作完成后，投标人应使用 CA 数字证书对投标文件进行文件加密，形成加密的投标文件。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标须知前附表规定的投标截止时间前，登录“交易平台”，将加密的投标文件上传，上传成功后，系统自动反馈上传结果和时间，递交时间即为系统反馈结果时间。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前完成上传的，系统将自动拒绝其投标文件并对其关闭投标通道。

4.2.2 投标人在投标截止时间前可自行、多次修改投标文件，投标文件修改完成后按 4.1 款、4.2.1 项重新加密、上传，替换已上传的原投标文件。

4.2.3 因“交易平台”系统故障导致投标人无法正常上传加密的投标文件，投标人应联系“交易平台”，咨询电话：0312-5675633。

4.2.4 如该项目需递交纸质文件，纸质文件相关要求见投标人须知前附表。

4.3 投标文件的撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前投标人若放弃投标的，可通过“交易平台”自行撤回已上传的投标文件。投标人已递交投标保证金的，“交易平台”自投标人最终撤回投标文件之日起 5 日内系统自动将已收取的投标保证金退还至投标人原账户。

5. 开标

5.1 开标形式、开标时间及地点

招标人在本章第 4.2.1 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开标形式、开标地点及要求进行开标，并邀请所有投标人的法定代表人（单位负责人）或其委托代理人准时参加。如采用远程开标形式需按平台公布的操作手册登录“交易平台-开标系统”远程在线参加开标，投标人若未在线参加开标活动，视为该投标人默认开标结果。

5.2 开标程序（远程开标）

“交易平台”按下列程序进行开标：

（1）投标人通过“交易平台-开标系统”参与开标。

（2）招标人同步投标保证金递交情况，查看投标基本信息（包括投标单位、投标文件和投标保证金情况）；

（3）投标人通过 CA 数字证书对已上传的电子投标文件进行解密，公布投标人名称、招标项目名称、投标总报价、服务期限、项目负责人及是否存在第三章评标办法 2.1.3 项载明的法律法规禁止的情形等内容，并记录在案；

（4）投标人对开标有异议的，按照本章 5.4 款规定提出；

0150fa15e94e184ddaae2221560c7026104095532941

（5）开标结束。

5.2 开标程序（现场开标）

主持人按下列程序进行开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；

（3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

（4）投标人通过 CA 数字证书对已上传的电子投标文件进行解密，公布投标人名称、招标项目名称、投标总报价、服务期限、项目负责人及是否存在第三章评标办法 2.1.3 项载明的法律法规禁止的情形等内容，并记录在案；

（5）投标人对开标有异议的，按照本章 5.4 款规定提出；

（6）开标结束。

5.3 开标补救措施

5.3.1 当出现以下情况时，按 5.3.2 项、5.3.3 项招标人应采取相应补救措施：

（1）系统服务器发生故障，无法访问或无法使用系统；

（2）系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；

（3）系统发现有安全漏洞，有潜在的泄密危险；

（4）出现断电事故且短时间内无法恢复供电；

（5）其他无法保证招投标过程正常进行的情形。

5.3.2 在开标前出现本章第 5.3.1 项情况且预计在原定开标时间时无法解决的，招标人应延期开标。通过“交易平台”的“开标补救措施”菜单向所有投标人发出延期开标的通知，若“开标补救措施”菜单无法正常使用，则待系统功能恢复后向所有投标人发出延期开标的通知。发出延期开标通知的同时“交易平台”将以向投标人在系统中预留的手机号（投标人可预留不超过 3 个手机号并可自行随时维护更新）发送短信方式友情提醒投标人登录平台查看。

5.3.3 在开标过程中出现本章第 5.3.1 项情况的，招标人应中止开标，待系统功能恢复后，通过“交易平台”的“开标补救措施”菜单向所有投标人发出延期开标的通知，并以向投标人在系统中预留的手机号（投标人可预留不超过 3 个手机号并可自行随时维护更新）发送短信方式友情提醒投标人登录平台查看。再次开标时系统将自动接续前次开标时的进度。

5.3.4 采取补救措施时，必须对应保密的原有资料及信息作出妥善保密处理。

5.4 开标异议（远程开标）

投标人对开标有异议的，或发现存在第三章评标办法 2.1.3 项载明的法律法规禁止的情形的，应当在解密完成后在“交易平台-开标系统”的“异议”菜单中在线提出。招标人在线作出公开答复，“交易平台-开标系统”自动记录。

招标人发起异议征询，所有投标人对开标情况进行确认，投标人在 60s 内确认是否有异

cd39fa01fe9749c84d10e529560c-20210409532941

议，确认有异议后可以发起异议。若 60s 未明确表示有无异议的，截止时间到时，将默认为无异议，不能发起异议。招标人可根据实际情况再次确认投标人有无异议，所有投标人均无异议后，招标人将结束异议环节。

5.4 开标异议（现场开标）

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人熟悉相关业务的代表或委托代表，以及有关技术、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）参加评标评审活动前一年内与投标人存在合同、劳动关系，或者担任过投标人的董事、监事，或者是投标人的股东（通过证券交易所购买的少量股份者除外）或实际控制人；

（2）与投标人的法定代表人或者主要负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（3）与投标人有其他可能影响招标投标活动公平、公正进行的关系；

（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；

（5）项目主管部门或行政监督部门的工作人员；

（6）其它应当进行回避的情形。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

0d609fa015e49184ddae5a2150c-20251040553294l

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 评标程序

6.3.1 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，不作为评标依据。评标委员会应通过“交易平台-评标系统”进行评标。

6.3.2 评标及补救措施

评标委员会按照本章第 6.3.1 项的规定在电子评标系统上开展评审工作。如果评标过程中出现异常情况，导致无法继续评审工作的，可暂停评标，对原有资料及信息作出妥善保密处理，待电子评标系统恢复正常之后，应重新组织评审。

6.3.3 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交数据电文形式评标报告和推荐不超过 3

名的中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

6.4 中标候选人公示

招标人在收到“交易平台”推送的评标报告之日起 3 日内，在招标公告发布的媒介或投标邀请书载明的媒介按照投标人须知前附表规定的期限公示中标候选人，公示期不得少于 3 日，公示内容包括：

（1）中标候选人名称、投标报价、服务期限，以及评标情况；

（2）中标候选人按照招标文件要求承诺的项目负责人姓名及其相关证书名称和编号；

（3）中标候选人响应招标文件要求的资格能力条件；

（4）投标文件被否决的情况及被否决的理由；

（5）提出异议的渠道和方式；

（6）投标人须知前附表规定公示的其他内容。

6.5 评标结果异议

投标人或其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应在中标候选人公示期间通过“交易平台”在“异议与答复”菜单采用 CA 数字证书以加盖单位电子印章的数据电文形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内通过“交易平台”“异议与答复”菜单作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

6.6 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在法律法规禁止的情形，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7. 定标

7.1 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会确定中标人。招标人应按投标人须知前附表规定的定标原则确定中标人。

7.2 中标结果公示

招标人在确定中标人之日起 3 日内，在招标公告发布的媒介或投标邀请书载明的媒介按照投标人须知前附表规定的期限依法公示中标结果。公示内容包括中标人名称和中标价。

7.3 中标通知书

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人应通过“交易平台”在“中标通知书”菜单中以数据电文形式向中标人发出中标通知书。中标人应通过“交易平台”在“中标通知书”菜单中以数据电文形式进行确认。

8. 合同授予

8.1 履约担保

8.1.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四

0d509a05e949c184dd0e5229156c-20210409532941

章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人数据电文形式认可的履约担保格式向招标人提交履约担保。除投标人须知前附表另有规定外，履约担保为中标合同金额的 10%。联合体中标的，其履约担保以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

8.1.2 中标人不能按本章第 8.1.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标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。

8.2 签订合同

8.2.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人需将合同扫描件上传至“交易平台”的“合同签署”菜单。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标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。

8.2.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标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。

8.2.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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招标人串通投标，不得向招标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

9.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内通过“交易平台”在“投诉与答复”菜单中采用数字

CA 证书以加盖单位电子印章的数据电文形式向投标人须知前附表规定的行政监督部门投诉。投诉严格遵守“谁主张、谁举证”的原则应当有明确的请求和必要的证明材料，投标人的投诉程序、提交材料须按照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》执行。行政监督部门将投诉的处理结果通过“交易平台”“投诉与答复”菜单公开发布并通知涉及投诉的相关方。通过交易平台投诉的相关操作方法详见“雄安新区公共资源交易服务平台”发布的操作手册。

9.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照本章第 2.4 款、第 5.4 款和第 6.5 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 9.5.1 项规定的期限内。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

附表1：开标记录一览表

招标项目名称：启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务

标段：启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务

投标单位名称	投标报价（元）	项目负责人姓名	服务期限是否满足招标文件要求	质量标准是否满足招标文件要求	是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形	投标有效期是否满足招标文件要求
					□是 □否	

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

第三章 评标办法（综合评估法Ⅱ）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照评标办法前附表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。如综合评分相等时，以投标报价低的优先；如投标报价也相等的，以技术文件得分高的优先；如果技术文件得分也相等，由评标委员会投票决定。
		多标段中标候选人资格的确定原则	/
		投标文件盖章	符合投标人须知第3.7.4（5）项要求。
		投标文件组成	符合投标人须知第3.1款的要求。
		投标人名称	与营业执照一致，且营业执照有效。
		联合体协议书 （本项目不适用）	本项目不接受联合体。
		备选投标方案 （本项目不适用）	本项目不允许提交备选投标方案。
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定。
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第3.2款规定。
		报价清单	内容完整，符合招标文件规定。

0d509f2015e319c1841dd0ae5a2915602202601401655324l

2.1.1	响应性评审标准	投标有效期	满足招标文件要求（在投标函中填写“是”或“满足”或其他能够表明满足招标文件要求的表述均可）。
		服务期限	满足招标文件要求（在投标函中填写“是”或“满足”或其他能够表明满足招标文件要求的表述均可）。
		质量标准	满足招标文件要求（在投标函中填写“是”或“满足”或其他能够表明满足招标文件要求的表述均可）。
		承诺函	按招标文件格式提供了承诺函。
		其他管理及技术人员要求	符合第五章委托人要求“最低人员架构要求”中的要求（在第六章投标文件格式“八、其他材料”（一）承诺函中承诺）。
		投标报价修正评审（如有）	投标报价有算术错误的，修正后的最终投标报价超过最高投标限价（如有）或投标人不接受修正后价格的，评标委员会应当否决其投标”。
		资质最低要求	1、其他要求：具有独立法人资格，具备有效的营业执照。

0d509fa0159949c184dd0ae5a29[illegible]560c-20261[illegible]1405532941

2.1.2	资格评审标准	业绩最低要求	1. 近0年（ -- ）须至少承担过　项其他的类似业绩。类似项目业绩是指近五年（自招标公告发布之日起倒算不超过5年，以合同签订时间为准）具有一个住宅小区类物业管理服务合同业绩（住宅小区类项目：供家庭居住使用的建筑小区）。
		项目负责人要求	符合第一章“招标公告”第3条规定（岗位工作经验以投标人所附最高学历证书的签发时间为准）。
		信誉要求	在投标函“是否存在招标公告第3条（4）、（5）款中的情形”中选择为“否”。
		财务要求	符合第一章“招标公告”第3条规定。
		联合体投标	符合第一章“招标公告”第3条规定。
		投标人不得为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
		投标人不得与招标人存在利害关系可能影响招标公正性；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
		投标人单位负责人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的单位负责人为同一人；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d509fa0159049c84dd0ae5a291560c-20261014053532511

投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的招标代理机构；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得被依法暂停或者取消雄安新区投标资格；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d509fa05e942c1841d0ae5a29f760c1026101409532411

投标人不得进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得被市场监督管理部门在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人名单；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
在近三年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人不得有行贿犯罪行为；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d509fa05e940c1844d0ac5a291560c1026101409532941

近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人不得因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被给予行政处罚且在处罚期内（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人不得因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内（以因拖欠工资被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）严重拖欠农民工工资失信主体的为准）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
投标人在同一标段或者未划分标段的同一招标项目投标中不存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d500fa0b5e94cc184d0ac5a291560c-20261014053532341

2.1.3	法律法规禁止情形的评审标准	不得被本项目招标人或招标人上级单位评价为履约不合格且在限制投标期内的或被本项目招标人或招标人上级单位纳入严重失信名单的；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
		在雄安新区招标范围内，不得因涉嫌围标、串通投标被立案调查，尚未被调查结束的；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
		投标人不得以弄虚作假方式骗取中标被给予行政处罚且在处罚期内的（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d509fa015e949c184d0ae3a291560c-20261014095532941

投标人在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）不得有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准），行政处罚决定或最终法律文书中需明确定性为“骗取中标”或“严重违约”或“重大服务质量”问题，否则不视为具有前述情形）（上述“投标人不得在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）”修改为本条）	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
不得被本项目招标人或招标人上级单位给予禁止其参加投标活动且在有效期内的（包括但不限于因拖欠农民工工资、信访量化评价结果被雄安集团或招标人禁止其参加投标活动）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d500fa0f5e94a184f10aeba291f60c-0261614053532941

投标人不得为电子招标投标交易平台的运营机构，以及与该机构有控股或者管理关系可能影响招标公正性的单位和个人；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人不得因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚。（以投标文件递交截止当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的行政处罚为准，处罚日期以投标文件递交截止当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的行政处罚决定日期为准）（上述“近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人不得因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚”修改为本条）；	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。

0d500fa05e94c184d0ac5a291660c-20261014095532941

投标人不得因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内。（本条以投标文件递交截止当日查询的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单”的为准）（上述“投标人不得因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内（以因拖欠工资被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）严重拖欠农民工工资失信主体的为准）；”修改为本条）。	在投标函中：“是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形”选择为“否”。
上述“投标人不得因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被给予行政处罚且在处罚期内（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；”本项目不适用。	

0d509fa015e94c184f10ae5a291f60c-20261012095532941

2.1.4	异常低价评审	异常低价的判断原则	方法二：评标委员会自行判断。
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成 (总分100分)	（1）商务文件部分： 30 分 （2）技术文件部分： 60 分 （3）投标报价： 10 分
2.2.2		评标基准价计算	评标价=投标函文字报价 所有通过初步评审的投标人的评标价为有效评标价。 评标价平均值的计算： 当有效投标人家数≤5时，去掉0个最高和0个最低有效评标价，其余有效评标价的算数平均值为评标价平均值； 当5 < 有效投标人家数 ≤ 10时，去掉1个最高和1个最低有效评标价，其余有效评标价的算数平均值为评标价平均值； 当10 < 有效投标人家数 ≤ 20时，去掉2个最高和2个最低有效评标价，其余有效评标价的算数平均值为评标价平均值； 当20 < 有效投标人家数 ≤ 40时，去掉3个最高和3个最低有效评标价，其余有效评标价的算数平均值为评标价平均值； 当有效投标人家数＞40时，去掉4个最高和4个最低有效评标价，其余有效评标价的算数平均值为评标价平均值。

0d5091015e949c184dd0ae5a291560c-20261040953232941

			评标基准价的确定： 方法一：将评标价平均值直接作为评标基准价。
		（1） 类似项目业绩 （0分～12分）	在满足资格要求的基础上，近五年（自招标公告发布之日起倒算不超过5年，以合同签订时间为准）每增加一个住宅小区类物业管理服务合同业绩得12分，最多得12分。 住宅小区类项目：供家庭居住使用的建筑小区。 注：①投标人所附业绩满足资格要求的类似项目业绩不作为加分业绩； ②用于资格评审的业绩及用于评分的类似项目业绩均在“投标文件格式-资格审查资料-近年类似项目情况表”中填写。 ③证明材料要求详见投标人须知前附表。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532241

2.2.4(1)	商务文件评分标准	（2） 项目负责人资历 （0分～12分）	（1）拟派的项目负责人具有工作经验，在5年的基础上，每多1年加1分，最多加2分。 注：工作经验以投标人所附最高学历证书的签发时间为准。 （2）拟派的项目负责人近三年（自招标公告发布之日起倒算不超过3年，以合同签订时间为准）具有一个以项目负责人或项目现场负责人身份承担的住宅小区类物业管理服务合同业绩得10分，最多得10分。 住宅小区类项目：供家庭居住使用的建筑小区。 注：①若投标人所附业绩同时满足企业业绩和项目负责人业绩要求，也可计分； ②证明材料要求详见投标人须知前附表。
		（3） 体系认证证书 （0分～3分）	投标人同时具有有效的①ISO9000系列质量管理体系认证、②ISO14000系列环境管理体系认证、③OHSAS18000系列或ISO45000系列职业健康安全管理体系认证三类认证证书的得3分。未体供或提供三类认证证书不全的不得分。提供证书扫描件。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014035532341

		（4） 企业信用 （0分～2分）	根据物业服务企业信用等级进行评分，信用优秀（A级）得2分，信用合格（B级）得1分，其他等级不得分。未提供截图或未显示信息则信用分为0分。 注：需提供投标文件递交截止前“河北省物业服务企业信用信息查询”（https://zfcxjst.hebei.gov.cn:31201/wyglweb/#/keep-credit-company）最后一次更新的查询的信用等级评定结果截图，请投标人及时注册相关企业信息。
		（5） 纪检人员 （0分～1分）	投标人有纪检人员的，得1分，其他情形不得分。 注：详见第六章投标文件格式“八、其他材料-（五）纪检人员，并提供身份证”。
		（1） 物业服务整体策划方案（须涵盖本项目主要业态） （0分～7分）	针对项目整体策划方案内容评审： 科学合理，精准透彻，系统完整，针对性强，得5（不含）-7分； 科学合理，系统完整，针对性较强，得3（不含）-5分； 较为科学合理，系统完整，针对性一般，得1（不含）-3分； 合理性一般，系统基本完整，针对性一般，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261114035532941

（2） 物业服务使用的物业管理服务执行标准、执行措施、承诺指标及特约服务 （0分～7分）	针对服务质量、保障措施阐述内容进行评审： 阐述内容丰富、系统完整，针对性强，得5（不含）-7分； 阐述内容系统完整，针对性较强，得3（不含）-5分； 阐述内容完整，针对性一般，得1（不含）-3分； 阐述内容基本完整，针对性一般，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
（3） 物业服务拟投入的物资装备 （0分～7分）	针对物业服务拟投入的物资装备进行综合评审： 物资装备齐全，符合项目特点，完全满足项目需求，得5（不含）-7分； 物资装备较齐全，符合项目特点，满足项目需求，得3（不含）-5分； 物资装备基本齐全，符合项目特点，基本满足项目需求，得1（不含）-3分； 物资装备基本齐全，基本符合项目特点，基本满足项目需求，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。

0d509fa015e949c184dd0ae5a201560c-20261014053532941

		（4） 组织机构设置、人员配备合理性 （0分～5分）	针对组织机构设置、人员配备合理性进行评审： 组织机构完善、合理，专业配备齐全，完全符合项目特点，得4（不含）-5分；组织机构较完善、合理，专业配备齐全，符合项目特点，得2（不含）-4分； 组织机构基本完善、合理，专业配备基本齐全，基本符合项目特点，得0（不含）-2分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
		（5） 物业服务的满意度管理方案 （0分～5分）	针对保障业主满意度的管理方案评审： 方案内容科学合理，系统完整，可操作性强，得4（不含）-5分； 方案内容较为科学合理，系统完整，可操作较性强，得2（不含）-4分； 方案内容较基本合理，基本完整，有可操作，得0（不含）-2分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
		（6） 物业服务拟建立的管理规章制度及档案管理 （0分～5分）	针对物业服务拟建立的管理规章制度及档案管理内容评审： 内容科学合理，系统完整，可操作性强，得4（不含）-5分； 内容较为科学合理，系统完整，可操作较性强，得2（不含）-4分； 内容较基本合理，基本完整，有可操作，得0（不含）-2分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
2.2.4(2)	技术文件评分标准		

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c~0261b1405532511

（7） 物业维修养护实施计划（年度） （0分～5分）	针对物业维修养护实施计划（年度）评审：计划科学合理，系统完整，可操作性强，得4（不含）-5分； 计划较为科学合理，系统完整，可操作较性强，得2（不含）-4分；计划较基本合理，基本完整，有可操作，得0（不含）-2分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
（8） 突发事件应急预案 （0分～5分）	针对突发事件应急预案评审： 应急预案科学合理，系统完整，可操作性强，得4（不含）-5分； 应急预案较为科学合理，系统完整，可操作较性强，得2（不含）-4分；应急预案较基本合理，基本完整，有可操作，得0（不含）-2分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
（9） 物业服务投标人管理本项目的优势 （0分～4分）	针对投标人提供本项目的竞争优势，横向比较： 优秀，得3（不含）-4分； 良好，得2（不含）-3分； 一般，得0（不含）-2分；无优势或未有此方面描述的得0分。

0d5091015e949c184dd0ae5a291560c-20261214053532341

（10） 垃圾分类处理方案（0分～3分）	针对项目实际提出的垃圾分类方案评审：措施合理、具有全面性、可行性强，得2（不含）-3分； 措施合理、具有全面性、可行较性强，得1（不含）-2分； 措施基本合理、基本完整、有可行性，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
（11） 安全管理保障方案（0分～3分）	针对项目实际提出的安全管理保障方案评审： 措施合理、系统完整、具有全面性、可行性强，得2（不含）-3分； 措施较合理、较为系统完整、具有全面性、可行性较强，得1（不含）-2分； 措施基本合理、基本完整、有可行性，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
（12） 党建引领实施方案（0分～2分）	针对项目实际提出的党建引领实施方案评审： 措施合理、系统完整、具有全面性、可行性强，得1（不含）-2分； 措施基本合理、基本完整、有可行性，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014053532341

		（13） 保障廉洁雄安工作方案（0分～2分）	针对投标人编制的廉洁工作制度、管理体系、廉洁管理机构、风险点防控等内容评审：科学合理，操作性强，得1（不含）-2分；基本科学合理，基本有操作性，得0（不含）-1分； 不满足项目需求或未有此方面描述的得0分。
2.2.4(3)	投标报价评分标准	分值设定	F= 10 ，E1= 0.5 ，E2= 0.25 。
3.3.1	澄清	投标人答复澄清的时间	1 小时内
		投标人未在规定时间内答复澄清时，评标委员会作出的不利于投标人的量化标准	○ 否决其投标 ◉ 其他： ①投标人答复澄清的时间由评标委员会在澄清通知中明确（最长不超过1小时）；②投标人未在澄清通知中规定的时间内答复澄清的，评标委员会作出的不利于投标人的量化标准由评标委员会自行判断。 特别提醒评标办法正文3.3.2条款：“澄清、说明不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件对初步评审标准的符合程度，并构成投标文件的组成部分”。
3.4.1	评标结果	中标候选人排序	标明排序

0d509fa0153049c84ddaae5a291560c-20260140-532941

注：

1.本项目的评标价为投标函中的投标报价。

2.第三章 评标办法 2.2.3 投标报价的偏差率计算，修改为： 投标报价的偏差率计算公式：偏差率=100% ×（投标人评标价 - 评标基准价）/评标基准价

偏差率保留至小数点后两位，四舍五入（例如：2.02%）。

3.评标办法正文2.2.4增加内容“（4）投标报价大写金额与小写金额不一致的、总价金额与单价金额不一致的，在计算投标报价得分时，以开标时投标报价大写金额为准。以投标报价大写金额为基准参与评标基准价计算（如需要）和计算投标人报价得分。”

4.评标办法正文增加内容“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，修正后的最终投标报价超过最高投标限价（如有）或投标人不接受修正后价格的，评标委员会应当否决其投标。

1）当单价与数量相乘不等于合价时，以单价计算为准，如果单价金额小数点有明显错误的，应以标出的合价为准，同时对单价予以修正；

2）当各子目的合价累计不等于总价时，应以各子目合价累计数为准，修正总价。”

5.当通过初步评审的投标人不足三家时，由评标委员会判定投标是否明显缺乏竞争，当判定投标具有竞争性时，评标委员会应继续评审，推荐的中标候选人数量可少于投标人须知前附表中规定的中标候选人数量要求。

6.投标人技术部分总得分一般不得低于“技术部分满分总分值×60%”。评标委员会成员对技术部分的总评分低于“技术部分满分总分值×60%”的，应在评标报告中作出详细说明。

7. 技术标文件编制不符合暗标编制要求的，投标文件作否决投标处理。技术文件的篇幅不得超过100页，否则按照不满足暗标编制要求作否决投标处理。评标委员会不得以技术文件排版、格式不满足暗标编制要求随意否决其投标。因技术文件不满足暗标编制要求被否决的，评标委员会应详细列明原因。

8.评标办法前附表2.2.2中的“所有通过初步评审的投标人的评标价为有效评标价”调整为“所有通过初步评审且在‘暗标’评审中未作否决投标处理的投标人的评标价为有效评标价。

9.“评标方法”正文与“评标方法前附表”不一致处，以“评标方法前附表”为准。

0d5[illegible]9fa[illegible]5e9[illegible]c184[illegible]0ac[illegible]a291560c[illegible]026[illegible]140[illegible]532941

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标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，或根据招标人授权直接确定中标人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以技术文件得分高的优先；如果技术文件得分也相等，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

如果同一投标人在多个标段中的综合得分均排名第一，中标候选人资格的确定原则按照评标办法前附表的规定执行。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 通过响应性评审的标准：

（1）投标文件盖章符合投标人须知第 3.7.4（5）项要求；

（2）投标文件组成符合投标人须知第 3.1 款要求；

（3）投标人名称与营业执照一致，且营业执照有效；

（4）联合体投标时，提交了符合招标文件要求的联合体协议书；

（5）如提交备选投标方案符合招标文件规定；

（6）投标保证金符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；

（7）投标报价符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定；

（8）报价清单内容完整，符合招标文件规定；

（9）评标办法前附表中规定的其他情形。

2.1.2 通过资格评审的标准：

（1）资质要求符合第一章“招标公告/投标邀请书”第 3 条规定；

（2）业绩要求符合第一章“招标公告/投标邀请书”第 3 条规定；

（3）项目负责人符合第一章“招标公告/投标邀请书”第 3 条规定；

（4）信誉要求符合第一章“招标公告/投标邀请书”第 3 条规定；

（5）联合体投标人符合第一章“招标公告/投标邀请书”第 3（6）款及第二章“投标人

0c5091e01e94dc14d8aea291560c-20261014095532941

须知”第 1.4.2 项规定（如有）。

（6）评标办法前附表中规定的其他情形。

2.1.3 通过法律法规禁止的情形评审标准：

（1）投标人不得为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）投标人不得与招标人存在利害关系可能影响招标公正性；

（3）投标人单位负责人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的单位负责人为同一人；

（4）投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）投标人不得为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人；

（6）投标人不得为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的招标代理机构；

（7）投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）投标人不得与同一标段或者未划分标段的同一招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）投标人不得被依法暂停或者取消雄安新区投标资格；

（10）投标人不得被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

（11）投标人不得进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（12）投标人不得在近三年内（从投标文件递交截止之日起倒算）有骗取中标或严重违约或重大服务质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

（13）投标人不得被市场监督管理部门在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

（14）投标人不得被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人名单；

（15）在近三年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人不得有行贿犯罪行为；

（16）近一年内（从投标文件递交截止之日起倒算）投标人不得因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚；

（17）投标人不得因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被给予行政处罚且在处罚期内（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公布的处罚及处罚期限为准，未列明处罚期限的视同不在处罚期内）；

（18）投标人不得因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正或被列入拖欠工资“失信主体”且在公示期内（以因拖欠工资被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）

0150fa0150949c1fdd0afa21530c-20261014095332241

严重拖欠农民工工资失信主体的为准）；

（19）投标人在同一标段或者未划分标段的同一招标项目投标中不存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

（20）评标办法前附表中规定的其他情形。

上述法律法规禁止情形的评审方式为公开承诺制，接受社会监督。若发现上述法律法规禁止的情形，投标人或者其他利害关系人在严格遵守“谁主张、谁举证”的原则前提下可通过“交易平台”在“投诉与答复”菜单中采用数字 CA 证书以加盖单位电子印章的数据电文形式向投标人须知前附表规定的行政监督部门投诉。

2.1.4 评标委员会发现投标人的报价有可能异常低价竞标时，应进行成本或单价分析，并向投标人发出数据电文澄清，要求投标人说明该报价有履行合同的能力，当投标人不能说明其报价能保证有履行合同的能力时，评标委员会应否决其投标；或投标人的澄清不能令评标委员会满意，评标委员会可根据成本或单价分析结果，按少数服从多数的原则否决其投标。

可能异常低价竞标的判断原则应按评标办法前附表规定的方法进行判断。

2.2 详细评审标准

2.2.1 分值构成

（1）商务文件部分：见评标办法前附表；

（2）技术文件部分：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价按评标办法前附表规定的方法确定。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：偏差率=100% ×（投标人评标价 - 评标基准价）/评标基准价

偏差率保留 2 位小数。

2.2.4 评分标准

（1）商务文件评分标准：见评标办法前附表；

（2）技术文件评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：

① 如果投标人的评标价>评标基准价，则评标价得分＝F－偏差率×100× E_1；

② 如果投标人的评标价≤评标基准价，则评标价得分＝F＋偏差率× 100×E_2。

其中 F 是评标价所占的权重分值；E_1 是评标价每高于评标基准价一个百分点的扣分值、E_2 是评标价每低于评标基准价一个百分点的扣分值，招标人可依据招标项目具体特点和实

0d505a0f5c49c18ddaea291560c-20261114095332411

际需要设置 E_1、E_2，但 E_1 应大于 E_2。F、E_1、E_2 的设定见评标办法前附表。

2.2.5 另对于投标人须知前附表要求采用暗标评审方式的，开标结束后，系统自动生成技术标暗标编号。

在评标委员会全体成员均完成暗标评审并将评审记录保存后，由评标委员会通过系统的编码记录确定投标人与暗标编号的对应关系，系统自动生成技术暗标编号确认表。

3. 评标程序

评标委员会的评标工作按以下程序进行：

（1）招标人代表出示由招标人出具的评标授权书及身份证，交易中心核验其身份，并向评标委员会其他成员表明其身份；

（2）交易中心通过评标短信和身份证核对评标委员会其他成员的身份；

（3）评标系统公布评标纪律；

（4）评标委员会成员查看已解密的投标人名称，并确认是否有回避的情形；

（5）招标人代表与评标委员会其他成员共同推选评标主任委员；

（6）评标委员会主任委员主持评标会议，要求招标人介绍项目概况、招标文件中与评标相关的内容等有关情况；

（7）评标委员会依据本办法规定的标准和方法进行评标，完成并签署评标报告；

（8）评标委员会将评标报告发送招标人、监督机构，评标委员会主任委员宣布评标工作结束。

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准（包括经行政监督部门调查证实、提供的投标人存在法律法规禁止的情形的证据）对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 当通过初步评审的投标人不足三家时，由评标委员会判定投标是否明显缺乏竞争，并说明理由。

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）按本章第 2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对商务文件部分计算出得分 A；

0506fa015e949c184d0a5a2913306e2096101219553241

（2）按本章第 2.2.4（2）目规定的评审因素和分值对技术文件部分计算出得分 B；

（3）按本章第 2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 C。

3.2.2 投标人得分 D=A+B+C。

3.2.3 A、B、C、D 分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.4 评标委员会成员在量化评审中，减分应有客观依据，并书面说明理由。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可通过交易平台-评标系统”在“评标澄清”菜单中以数据电文形式要求投 3.3.1 在评标过程中，评标委员会可通过“交易平台”在“评标澄清”菜单中以数据电文形式要求投标人对投标文件的内容做必要的澄清、说明，同时“交易平台”将以向投标人在系统中预留的手机号（投标人可预留不超过 3 个手机号并可自行随时维护更新）发送短信的方式友情提醒投标人登录平台查看。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。投标人应当在澄清发出后 1 小时内或者**评标办法前附表规定的时间内**通过“交易平台”在“评标澄清”菜单中以数据电文形式按照评标委员会的要求答复澄清。投标人未在规定时间内答复澄清的，评标委员会可以按照**评标办法前附表规定的量化标准**作出不利于该投标人的量化。

3.3.2 澄清、说明不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件对初步评审标准的符合程度，并构成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、说明有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明，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，评标委员会应推荐不超过三名合格的中标候选人，依据前附表的规定可以标明或不标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人、监督机构提交数据电文形式评标报告和中标候选人名单。

0d50ffa015e949c184d0ae5a91560-20260109153941

第四章 合同条款及格式

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014092332941

启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务服务合同

甲　方　：

乙　方　：

二〇二六年　　月

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

前期物业服务合同

甲　方（建设单位）：_____；

法定代表人：_____；

住所地：_____；

统一社会信用代码：_____；

联系人及联系方式：_____；

邮政编码：_____。

乙　方（物业服务人）：_____；

法定代表人：_____ ；

住所地：_____ ；

统一社会信用代码：_____；

联系人及联系方式：_____；

邮政编码：_____。

0d59fa15e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规相关规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就业主大会成立前甲方以公开招标方式选聘乙方对启动区西北居住片区三期项目住宅提供前期物业服务事宜，订立本合同。

需要特别说明的是，本合同书、中标通知书、报价清单、委托人要求、投标文件中的技术文件（技术建议书）作为本合同的有效组成部分，是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成本合同的该若干文件解释的优先顺序依次为：本合同书、中标通知书、报价清单、委托人要求、投标文件中的技术文件（技术建议书）。

第一章　物业基本情况

第一条　物业基本情况:

物业名称：启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务；

物业类型：住宅、底商（含独立商业）、地下机动车库、地下非机动车库、设备用房、地下储藏室。

座落位置：位于雄安新区启动区；

建筑面积：229821.07㎡。

物业服务区域四至：

东至：城市道路NA9；

南至：城市道路ED17；

西至：城市道路NB2；

北至：城市道路ED20。

（物业服务区域平面图见附件一，物业基本数据见附件二，委托的物业服务区域内房屋及设施设备构成细目以甲乙双方实际验收清单为准）。

第二章　物业服务期限

第二条　本合同签订之日起开始，期限为 3 年。

1. 本合同约定服务期限届满前，该物业管理区域内业主委员会或者业主及其他合法主体与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，本合同自然终止；

2. 乙方不可在上述情况成立前，在合同期限内提前终止本合同，但因不可抗力或其他非甲方、乙方原因导致合同无法继续履行或已无继续履行的必要，可以不受前述时间限制；

3. 物业服务合同终止后，在业主大会或业主选聘的新物业服务人或者依法决定自行管理的业主接管之前，乙方应当继续处理物业服务事项，按照本合同约定提供物业服务，并根据约定要求业主支付该期间的物业服务费。

第三条　如合同到期后，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

（一） 乙方同意继续履行本合同；

（二） 专有部分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，且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（入住率（实际居住住宅套数/建设居住套数总数）不足三分之二时甲方有权代业主履行该业主权利）。

如合同到期后，任何一方不同意续约的，应当在合同约定的服务期限届满前提前【90】日书面通知对方，由甲方重新选聘物业服务企业，重新签订物业服务合同，在新物业服务企业接管前，乙方应当继续处理物业服务事项，乙方应当做好债权债务处理事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行等，做好与新物业服务企业的交接和善后工作。如乙方违反上述规定延迟履行交接义务，给甲方和业主造成经济损失的，应承担相应赔偿责任。

中标人要求变更合同金额超过中标合同金额 10%，或者拟分包金额超过招标文件约定分包金额 10%的，招标人要组织力量对履约情况进行全面审核，充分研究论证合同变更的必要性和合规性。

第三章　物业服务项目

第四条　在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容：

（一）综合服务（服务场所设置、从业人员配备和管理、制度管理、物业档案管理、客户服务等方面）；

（二）共有部位管理与维护（物业共有部位及共用设施设备明细见附件三）；

（三）共用设施设备管理与维护（物业共有部位及共用设施设备明细见附件三）；

（四）公共秩序维护（含安全防范等）；

（五）环境卫生维护（如：清洁卫生、垃圾清运、污水管道疏通等）；

（六）绿化养护管理；

（七）精神文明建设；

（八）车辆停放管理；

（九）装饰装修管理服务；

（十）物业账目等档案资料管理；

（十一）开办服务（开办筹备）；

（十二）其他服务：制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，处置或协助处置应急突发事件，配合雄安新区及甲方的日常管理要求等；

（十三）按照法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约约定的物业服务事项。

第五条　乙方提供的前期物业服务以本合同附件四约定的质量标准为准。

第六条　单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定，甲方不承担任何费用或责任。

第四章　服务费用

第七条　物业服务费用标准实行政府指导价，本物业服务区域物业服务收费选择以下第 1 种方式：

1.包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积支付，具体标准如下（以下金额币种均为人民币）：

住宅物业服务费：_____元/月/平方米；

地下停车位物业管理费：_____元/月/个；

储藏室物业管理费：_____元/月/平方米；

底商（含独立商业）物业服务费：_____元/月/平方米；

上述单价均不含供冷、供热等能源费用。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共有部位、共用设施设备日常运行、管理、维护的相关费用；

（3）物业服务区域清洁卫生的相关费用；

（4）物业服务区域绿化养护的相关费用；

（5）物业服务区域秩序维护的相关费用；

（6）物业共有部位、共用设施设备的公众责任保险费用；

d50ca01e943184d0a5a2915600-20261014093332941

（7）办公费用；

（8）物业服务人固定资产折旧；

（9）法定税费；

（10）物业服务人的利润；

（11）经业主同意的其它费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

2.酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先支付，具体标准如下：

[多层住宅]：_____元/月/平方米；

[高层住宅]：_____元/月/平方米；

[别墅]：_____元/月/平方米；

[　　]：_____元/月/平方米；

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所支付的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共有部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业服务区域清洁卫生费用；

（4）物业服务区域绿化养护费用；

（5）物业服务区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业服务人固定资产折旧；

（8）物业共有部位、共用设施设备的公众责任保险费用；

（9）业主同意的其它费用。

0db59fa15e819c154dd3e5e91560c-20261014095532941

乙方采取以下第___种方式提取酬金：

（1）乙方按[半年] [一年][　　]_____元的标准从预收的物业服务资金中提取。

（2）乙方[半年] [一年][　　]按应收的物业服务资金_____%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行支付。

合同履行期间政府指导价格调整的，按照相关法律及新区具体规定，调整服务费用。

第八条　1.住宅物业服务费用按年支付。业主应于交付之日起支付物业服务费用。并于交房当日支付首年度的物业服务费用，后期住宅业主应在物业服务费计费周期到期15日前按年为单位履行下一年度物业费用支付义务。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或者未交付给物业产权人（或使用人）的物业，其物业服务费用（物业服务资金）由产权方（甲方）支付，支付起止日期以甲方通知的交付日期为准。

2. 关于底商（含独立商业）、储藏室部分。底商（含独立商业）、储藏室物业使用人应于租赁协议生效起始之日起支付物业服务费用。物业服务费用按年支付，后期物业使用人应在物业服务费计费周期到期15日前按年为单位履行下一年度物业费用支付义务。纳入物业管理范围的已竣工但尚未租赁给物业使用人的物业，其物业服务费用由产权方（甲方）支付，支付起止日期以甲方通知的交付日期为准。

3. 关于停车位部分。物业使用人应于租赁协议生效起始之日起支付物业服务费用。物业服务费用按年支付，后期物业使用人应在物业服务费计费周期到期15日前按年为单位履行下一年度物业费用支付义务。纳入物业管理范围的已竣工但尚未租赁给具体使用人的停车位，其物业服务费用由产权方支付，支付起止日期以甲方通知的交付日期为准。

业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用（物业服务资金）的，从其约定，业主负连带支付责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

非首批交付的物业管理区域物业服务费缴费及计费时间以新区政府及甲方的相关安排为准。

支付方式：空置部分地产公司支付方式为：采用符合国家政策要求的中国雄安集团承诺安全和到期兑付的供应链或电子银行承兑汇票等金融产品和银行转账相结合的方式支付。

所有应付款项35%采用银行转账方式支付，剩余部分统筹采用符合国家政策要求的中国雄安集团承诺安全和到期兑付的供应链或电子银行承兑汇票等金融产品进行支付。

合同执行过程中，支付款项中采用符合国家政策要求的中国雄安集团承诺安全和到期兑付的供应链或电子银行承兑汇票等金融产品支付的部分，甲方有权选择以银行转账方式支付，并由乙方承担对应款项的相应期限利息（利息以付款当月中国人民银行公布的一年期贷款市场LPR 利率计算）。

合同执行过程中，如果雄安新区有相关政策要求所有款项支付均须以银行转账方式支付的，支付款项中采用符合国家政策要求的中国雄安集团承诺安全和到期兑付的供应链或电子银行承兑汇票等金融产品支付的部分，甲方将以银行转账方式支付，并由乙方承担对应款项相应期限的利息（利息以付款当月中国人民银行公布的一年期贷款市场LPR 利率计算）。

第九条　物业服务费用实行酬金制方式计费的，即物业服务资金，乙方应当定期向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算；[半年] [一年][　　]向全体业主公布收支情况。

业主对公布的支出年度预决算提出质询时，乙方应当自收到书面质询之日起7日内书面答复。业主可聘请会计师事务所等对支出年度预决算进行审计并将审计报告通报全体业主。

对收支情况有争议的，业主和乙方双方同意采取以下方式解决：

1. _____；

2. _____。

第十条　物业服务费（物业服务资金）的收取

1.业主/物业使用人应当按照约定向乙方支付物业服务费（物业服务资金）。乙方已经按照约定和有关规定提供服务的，业主/物业使用人不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费（物业服务资金）。

2.物业区域内，如乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单

位委托代收使用费用的，不得向业主/物业使用人收取手续费等额外费用。

3.业主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，业主应承担连带责任。业主转让物业时，须交清转让前的物业服务费用及物业代收代缴的相关费用。

4.业主、物业使用人在符合相关法律法规、管理规约的规定并经利害关系人一致同意的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，应当通知乙方，乙方可以参照底商（含独立商业）物业标准收取相应的物业服务费用，具体由双方另行协商确定。

第五章　物业的经营与管理

第十一条 停车服务费按照双方约定标准执行（地下停车位__元/个/月）。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。需要车辆保管的，双方另行签订保管协议。

第十二条　本物业服务区域内的会所属_____（全体业主/甲方）所有。会所委托乙方经营管理的（委托合同，双方另行约定），乙方按双方合同约定标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用。

第十三条　住宅业主共有产权部分，乙方可以根据法律法规，结合实际情况，合理安排经营项目、经营方式，确定、公示收费标准，并依法接受业主、政府相关部门监督。扣除合理的经营成本（合理成本累计不得超过公共收益收入的30%）后的盈余收入归业主共有。可以用于物业管理的下列支出：

1.补充专项维修资金；

2.由乙方承担合同之外的其他服务于业主的费用，包括但不限于物业共用部位、共用设施设备的中修、大修和依法新建、更新、更换、改造费用以及专项财产保险。但物业服务合同另有约定的除外；

3.业主共同决定用于物业管理的其他支出。

第六章　物业的承接验收

0d50fca05ee94cc184dd0a5fa291560_20661041095532941

第十四条 甲方应当在物业交付使用15日前，与乙方完成物业共有部位、共用设施设备的承接查验工作。

乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共有部位、共用设施设备进行查验：

1. 公共设施设备：房屋本体、公共设施等完好；

2. 公共配套设备设施：（包括强电系统、安全防范系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统、给排水系统）等完好，运行正常。

第十五条 甲乙双方确认查验过的物业共有部位、共用设施设备存在以下问题：

1. _____；

2. _____。

甲方应承担解决以上问题的责任，在交付后三个月内按如下约定解决：

1. _____；

2. _____。

第十六条 对于本合同签订后承接的物业共有部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订交接确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十七条 乙方承接物业时，甲方应在现场查验20日前向乙方移交下列资料：

1.竣工总平面图，单体建筑、结构、设备（含特种设备）竣工图、消防设备竣工图（含户内），配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2.设施设备的清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

3.物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.物业服务用房相关资料；

5.业主名册信息；

6.甲乙双方确认需提供的其他相关资料。

乙方应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人。

0d59fa15e99c14dd1e5291560c-20260114095532941

第十八条　乙方应在物业交接后 30 日内，按规定持相关文件资料向物业所在地的区、县（市）住房城乡建设主管部门办理备案手续。

第十九条　甲方保证交付使用的物业符合国家规定的配置和建设标准，并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（如甲方约定保修期限和保修范围高于国家标准的，按照甲方的规定承担物业保修责任）。

甲方销售的商品房属于绿色建筑的，应当在商品房买卖合同、质量保证书和使用说明书中载明绿色建筑等级，以及节能措施、节水设施设备的保修期限、保护要求等内容，并对其真实性、准确性负责。乙方应当将绿色建筑运营要求纳入物业管理制度，由技术人员或者委托专业服务企业负责节能、节水等设施设备的维护和保养。

第七章　物业的使用与维护

第二十条　业主大会成立前，乙方应配合甲方制定临时管理规约和本物业服务区域内物业共有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。

第二十一条　乙方应当按照约定，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

第二十二条　乙方应当建立物业管理档案资料并妥善保管和正确使用本物业的业主档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密，若因乙方原因造成物业使用人信息泄漏，乙方需承担相应的违约及赔偿责任；如因此造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。

第二十三条　乙方将本物业服务区域内的部分专项服务委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向甲方和业主负责。乙方委托专项服务的标准不得低于本合同约定并对受托企业的服务承担责任。

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。

第二十四条　对物业服务区域内的公共配套设施，乙方不得擅自占用或改变使用功能。确

需改扩建或完善配套项目，须报业主大会、甲方和有关部门批准方可实施。

第二十五条　乙方应遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务等级，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供真实的测算依据。

第二十六条　乙方为物业管理范围区域内公共安全第一责任人，乙方应在地方相关管理部门指导下，在企业内部和物业服务区域内设置安全生产宣传栏，进行消防、电梯使用等安全宣传活动。

第二十七条　乙方可采取规劝、诉讼等必要措施，制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业服务区域内物业管理规章制度的行为。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、噪音、消防、装饰装修等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

乙方应当按照《消防法》的规定，加强对物业管理区域内消防通道等消防设施的维护管理。

乙方应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二十八条　乙方应建立服务信息公开公示制度，以合理方式定期向业主公开并报告，及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项。乙方应在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、物业费和业主共有部分经营收支情况、电梯维护保养支出情况、委托第三方服务事项相关信息、住宅专项维修资金的筹集和使用情况等信息，其中共有部分经营收支、住宅专项维修资金的筹集和使用情况每年应至少公示 1 次，每次不少于 1 个月。可同时通过网络等方式告知业主公示内容。

乙方开展家政、养老、特约维修等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。乙方不得擅自收取公示收费项目以外的费用。

第二十九条 乙方应听取业主、物业使用人的意见和建议，处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督及时改进物业服务。

第三十条　因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应按规定征得相关业主和乙方的同意；临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状；业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应征得业主大会（未成立的除外）和乙方的同意，不得擅自占用和施工，不得擅自占用本物业区域内的共有部位、共用设施设备或改变用途；乙方确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主的同意。临时占用、挖掘道路、场地的，施工过程中应当尽可能减少影响，并在约定期限内恢复原状。

第三十一条 本物业服务区域内出现危及公共安全的隐患或者影响他人正常使用的情况时，乙方应当及时维修、养护、抢险或者采取相应防范措施；属于业主责任的，乙方应当督促业主及时维修、养护或者采取相应防范措施。合同范围以外的维修事项可能引发事故或重大事件时，乙方应当及时上报政府部门并配合政府部门做好相关工作。

第三十二条　业主房屋专有部分装修、维护、使用的事项：

（一）业主或物业使用人装饰装修房屋应当事先告知乙方，乙方与业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修垃圾和渣土清运费等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项，严禁装修人或者装饰装修企业在装修过程中随意拆改门窗及房屋结构、消防安全设施、外立面等；属被动式超低能耗建筑的，严禁业主在装修及使用过程中在气密层部位进行钉钉、打孔等破坏气密层的操作。业主应遵守乙方提示的合理注意事项，并配合乙方进行必要的现场检查。业主或物业使用人房屋装修、使用不当，造成损害的要及时修复，给业主共有财产造成损失的应承担相应责任。

（二）业主、物业使用人不得违反法律、法规及临时管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律法规以及临时管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意并按照上述第（一）款约定流程执行。房屋性质改变后，按照房屋性质支付物业服务费等相关费用。业主专有部分转让、出租、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知乙方。

0d50fad15ea19c14dd9e5b0913a0c_0260140055394l

（三）业主或物业使用人使用专有部分不得侵害相关业主或使用人权益。当单元内房屋共用管线需入户维修时要配合乙方或相邻方修理。

（四）业主房屋专有部分、自用设备的维修养护及其他服务，可以委托乙方维修或提供服务。公示服务的范围、事项及收费标准以外的服务事项，乙方可以与业主或物业使用人就服务事项进行协商，并确定合理的收费标准。

第三十三条　业主、物业使用人不配合或借故阻挠乙方对于安全隐患处理或维修等工作，造成全体业主共同损失或者其他业主、物业使用人财产损失的，应当承担相应的法律和经济赔偿责任。

第三十四条　甲方应于_____按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业服务用房。

物业服务用房建筑面积_____平方米，其中：办公用房_____平方米，位于_____；住宿用房_____平方米，位于_____；_____用房_____平方米，位于_____。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内经甲方书面同意后无偿使用，但不得改变其用途。

第八章　住宅专项维修资金

第三十五条　物业共有部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，应当使用住宅专项维修资金，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。属于物业费支出事项不得使用住宅专项维修资金。

第三十六条　住宅专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹按照有关规定执行。

第三十七条　乙方应以合理方式向业主大会、业主委员会报告住宅专项维修资金使用情况并按本合同要求进行公示。

第九章　权利与义务

第三十八条　甲方的权利义务

1. 甲方有权审查或批准乙方的物业管理方案、年度管理目标、年度维修养护计划、年度费用概预（决）算报告，监督、检查各项方案的实施。

2. 若乙方在实际运营中发生超出预算之费用，住宅物业部分根据业主大会议事规则，由业主决定并支付。

3. 监督乙方按照前期物业服务合同约定提供物业服务，对其提供的物业服务提出批评建议，并督促整改。对所提供的前期服务质量有考核、奖惩权利，制定启动区西北居住片区三期项目住宅项目前期物业服务考评机制，考评细则见本合同附件五。

4. 在业主大会或业主委员会成立前，本合同期限内，甲方拥有解除本合同的最终决策权。

5. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权，监督本物业区域归业主共有的物业共有部位、公共设施的占用、使用、收益情况。

6. 监督检查公共建筑、公用设施设备和乙方办公用房的使用情况。

7. 监督乙方执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施。

8. 有关法律法规的其他权利义务。

第三十九条　乙方的权利义务

1. 履行本合同中物业服务质量标准，接受甲方、全体业主、物业使用人监督、指导及日常考核工作；

2. 根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定结合本物业的实际情况，制定各项管理制度，编制物业管理方案，履行本合同；

3. 编制物业服务年度计划，维修资金使用计划及预（决）算报告；

4. 编制房屋、附属建筑物、共用设备设施、绿化等年度维护计划和相关方案并组织实施；

5. 结合本物业的实际情况，设立物业服务中心负责本物业的日常管理工作，根据甲方要求合理配置各类服务人员，按照合同约定的服务内容、质量标准全面履行合同义务；

6. 根据法律、法规、部门规章、管理规约有关规定和本合同的约定，开展各项物业管理服务活动，不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利

0d50fa015e949c144dd0ae5a291330c-20261014055941

获取不当利益；

7. 正确使用物业和业主的相关档案及时记载有关变更信息；

8. 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主收取物业服务费，依法向业主、物业使用人追缴欠缴的物业服务费；

9. 对物业服务区域内发生的违反本合同和管理规约规定或法律法规的行为有权采取合理措施制止，并向有关行政主管部门报告、协助处理。

10. 接受雄安新区房地产行政主管部门及有关政府部门、属地街道办及居委会的监督、指导，配合社区居委会开展相关自治工作；

11. 执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作；

12. 乙方应建立服务信息公开公示制度，以合理方式定期向业主公开并报告，及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项；

13. 不得擅自占用物业的共用设备设施或改变其使用功能，并定期对管理区域内共有部位、共用设备设施状况进行检查，按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护，发现安全隐患或险情应当及时排除；

14. 乙方开展各项物业管理服务活动中要自觉接受甲方的监督，听取业主、物业使用人的意见和建议，及时处理各类投诉，改进物业服务；

15. 对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止，并向有关行政主管部门报告、协助处理；

16. 向业主或物业使用人告知使用物业的有关规定，当业主或物业使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项；

17. 乙方未能履行本合同的任何约定，导致业主或物业使用人的人身、财产安全受到损害的，乙方应当自行承担相应的违约及赔偿责任，如因此造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿；

18. 有关法律规定的其他权利义务。

第十章　违约责任

第四十条　因甲方故意或重大过失违反本合同约定义务，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给乙方、业主或物业使用人造成的损失。

第四十一条　因乙方原因致使管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，甲方应及时通知乙方整改，逾期未整改的，甲方可以按照本合同附件五的相关规定对乙方的履约保证金进行相应的扣除以作为违约金，由此给甲方、业主或物业使用人造成的全部损失乙方还应予以赔偿，且甲方有权解除本合同。乙方在履约保证金扣除作为违约金后，应当于 5 日内向甲方补交不足的履约保证金。

乙方为保证物业服务内容设置的乙方团队人员信息，见附件十。无论何种原因（包括但不限于：甲方要求乙方更换项目负责人/团队主要人员（经理岗位）、乙方主动要求更换项目负责人/团队主要人员（经理岗位）），乙方需要更换项目负责人/团队主要人员（经理岗位）的，必须出示乙方法定代表人签署并加盖公章的申请，且必须获得甲方的书面批准。乙方所更换的项目负责人/团队主要人员（经理岗位）的资历条件不得低于合同文件中所配备项目负责人/团队主要人员（经理岗位）的相应条件，且工作能力和工作态度能够得到甲方的认可。未经甲方事先书面批准乙方擅自更换项目负责人或因经甲方评估、检查，乙方项目负责人不匹配项目管理需求甲方要求更换的，乙方应承担违约金 10 万元/人·次；未经甲方事先书面批准乙方擅自更换团队主要人员（经理岗位）或因经甲方评估、检查，乙方团队主要人员（经理岗位）不匹配项目管理需求甲方要求更换的，乙方应承担违约金 5 万元/人·次。本项违约金累计超过人民币 50 万元的，甲方扣除相应违约金后，仍对乙方的履约保证金进行全部的扣除作为违约金，且乙方应全额赔偿给甲方或业主造成的损失。乙方在履约保证金扣除作为违约金后，应当于 5 日内向甲方补交不足的履约保证金。

合同履行期间，乙方项目负责人须常驻现场并接受甲方检查，应切实保证投入本项目项目负责人的素质和到岗（位）情况，否则视为乙方违约。项目负责人未经甲方同意每月擅自离岗不超过 3 天（含 3 天）的，乙方应支付违约金 2 万元/天；每月擅自离岗大于 3 天的，甲方有权要求乙方更换项目负责人，且乙方支付该项目负责人擅自离岗期间、自甲方要求更换项目负

责人至新项目负责人到岗之日止的违约金 5 万元/天；除上述违约金外，由此给甲方造成的全部损失乙方还应予以承担。上述违约金甲方有权从履约保证金中予以扣除，乙方在履约保证金扣除作为违约金后，应当于 5 日内向甲方补缴不足的履约保证金。

因乙方责任导致专项服务及各项工作实际执行未达到甲方计划要求，乙方需承担人民币 5 万元/次的违约金。乙方在履约保证金扣除作为违约金后，应当于 5 日内向甲方补交不足的履约保证金。

因业主或物业使用人违反本合同的约定，使乙方未达成本合同约定的服务质量标准，乙方不承担违约责任；造成乙方或其他业主、物业使用人损失的，违约人应给予经济赔偿。

第四十二条　甲方、业主或物业使用人违反约定逾期不支付物业费的，乙方可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，乙方可以提起诉讼。

乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。

第四十三条　乙方违反本合同约定，擅自提高物业费标准的，甲方、业主和物业使用人就超额部分有权拒绝支付；乙方已经收取的，甲方、业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第四十四条　乙方负责协调各总包单位具体组织各施工单位、维保单位具体履行保修义务，如相关单位违反其与甲方的合同约定，拒绝或拖延履行保修义务，在接到乙方通知 5 日内仍未进入维修程序的，乙方应通知甲方，由甲方依据其与各总包单位、各施工单位、维保单位的合同约定主张权利，要求其限期维修完毕，并由相应违约单位承担给业主及物业使用人、甲方造成的损失。如有必要，乙方应提供必要的协助。

第四十五条　因乙方原因造成物业服务区域内房屋及设施设备维修保养不及时，给业主、物业使用人造成的相关损失由乙方承担。

若发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，乙方应按相关法律规定立即采取相应措施并告知政府相关主管部门及甲方，否则所引致的经济损失及法律责任由乙方承担。

第四十六条　业主对甲方、乙方或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，

有权请求其承担民事责任。业主或物业使用人违反本合同或者法律、法规、临时管理规约，实施妨害物业服务的行为，乙方可以请求业主及物业使用人（如有）承担恢复原状、停止侵害、排除妨害、赔偿损失等相应的民事责任。

第四十七条　以下情况乙方不承担责任：

1. 因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情以及其他不可抗力造成财产损失的，乙方不承担赔偿责任，但在乙方延期履行或有其他违约行为期间发生不可抗力的除外；

2. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3. 因维修养护物业共有部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5. 除上述各款外，其他不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

第十一章　其他事项

第四十八条　乙方应履行本合同并依法经营，同时接受房地产行政主管部门及有关政府部门、属地街道办、居委会及甲方的监督、指导，配合社区居委会开展相关自治工作。

第四十九条　履约担保

1.乙方是否提供履约担保：提供。

2.乙方提供履约担保的形式、金额及期限：履约担保的形式为银行转账或无条件银行独立保函；保函金额为签约合同价的 5%；期限自保函开具之日起至合同期限届满。

3.其他要求：因甲方与乙方协议变更致使合同延期或者在保函到期前 30 日内，乙方的合同义务尚未完成的，甲方有权要求乙方办理保函延期。保函延期的费用由乙方承担。

合同签订前乙方应按规定的形式、金额期限和招标文件其他有关规定，或者事先经过甲方数据电文形式认可的履约担保形式向甲方提交履约担保。

如乙方以银行转账的形式向发包人提供履约担保的，甲方可将银行转账形式的履约担保更

0509a015e943184d0aeca2913a0c-20260114095539411

换为履约保函，待甲方收到乙方的履约保函并确定无误后 30 个工作日内向乙方无息退回履约保证金。

乙方不能按要求提交履约担保的，甲方有权取消乙方中选资格，且由乙方承担缔约过失责任，甲方有权要求乙方赔偿相应损失。

4.合同中所附履约保函格式为推荐格式，具体履约保函格式遵循开具银行规定，但须包含以下内容：

（1）该保函为无条件的、不可撤销的、见索即付的银行独立保函。受益人出具书面索赔通知书时需列明索赔金额、收款信息以及索赔事由，无须提供任何证明证据。

（2）受益人与申请人之间合同文件内容的任何变更、修改或补充，不论是否通知我行，均不能免除我行在此保函项下的责任。

（3）受益人与申请人协议变更工程竣工日期的或者在本保函到期前【30】日内申请人的合同义务尚未完成的，受益人有权要求申请人向我行提交保函延期申请，经我行书面同意后，保函予以延期。如果申请人在保函到期前未能按照上述要求办理完延期，则我行在收到受益人提交的书面索赔通知后，在【7】工作日内向受益人支付本保函的担保余额。

（4）因本保函发生的纠纷，由双方协商解决，协商不成的，任何一方均可向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第五十条　物业服务合同终止的，乙方应当在合同终止后【7】日内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，乙方应当继续处理物业服务事项，业主应支付该期间的物业费。乙方违反本条第一款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

第五十一条　开办筹备

开办筹备期：本合同约定项目人员到岗后至项目正式交付使用前。

乙方须在交付之日前 3 个月完成团队筹建工作，正式进入磨合阶段，切实开展整体项目现场熟悉、业务培训、服务中心筹开等准备工作。

本合同签订后五个工作日内乙方向甲方提报开办筹备费用预算明细，经甲方审核完成后 20 个工作日内由甲方一次性支付至乙方账户，开办费用包含但不限于以下费用：

1.筹备服务团队人工类成本；

2.人员招聘成本；

3.项目管理所需设备设施的采购费用；

4.各类管理、服务类标识的制作安装费用；

5.行政、办公类费用；

6.物业合作单位、保洁、秩序等外部乙方外委费用；

7.物业办公环境装修费用；

8.精开荒费用；

9.承接查验费用；

10.成品保护费用；

11.开办物资采购。

开办筹备期间，乙方在每批次开办费支出前，应将其相应费用明细报甲方审核。经甲方审核同意后，乙方方可进行相应支出。

筹备期结束后，由乙方上报筹备期费用开支明细表报甲方审核，如实际费用超出开办预算费用，则经甲方审核无误后 20 个工作日内一次性将超出部分支付至乙方账户；如实际费用未超出开办费预算费用，则剩余部分由乙方退还甲方。

开办筹备费支付方式：甲方按照雄安新区和公司相关规定，采用银行转账方式向乙方支付款项。

所有付款前应由乙方提供有效合法且符合甲方要求的增值税专用发票，经甲方审核无误后支付；否则，因乙方未提供发票或提供的发票不符合要求的，甲方有权延期付款且不承担任何

0d5109fa15e3c9c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

违约责任。

第五十二条　业主与物业使用人签订的物业相关合同，应当基于本合同约定的内容制定；物业使用人签订物业相关合同，即为对接受本合同内容的承诺。否则由此造成的损失或责任由业主承担。

第五十三条　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，业主应承担连带责任。

第五十四条　本合同中“平方米”均指建筑面积，以房产证登记的建筑面积为准，未取得房产证的，按以下文件及先后顺序确定：

1、测绘机构的实测面积

2、房屋买卖合同

3、法院判决等法律文书

第十二章　附则

第五十五条　本合同的附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。合同文件构成包括：中标通知书、投标函、合同条款、委托人要求、报价清单、技术服务方案，以及其他合同有效组成部分的文件。

第五十六条　本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第五十七条　本合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行，除非双方当事人另行约定的，其他标准（包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等）均不作为双方权利义务的依据。

第五十八条　本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，任何一方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第五十九条　本合同在履行中发生争议，双方可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解，或向物业项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

0d5b9fa015e949c184dd3e5e91560c-20261014095532941

第六十条　双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方，否则按原联系方式通知均视为有效传达，由变更方承担因此导致的不利后果。以邮寄方式送达的，以邮件签收当日或寄出之日起七日后即视为送达（以在先送达者为准）；以电子邮件方式送达的，发送成功后即视为送达。上述送达方式亦适用于各个司法阶段，包括但不限于一审、二审、再审、执行以及督促程序。

第六十一条　本合同正本贰份、副本壹拾陆份，甲方、乙方各执正本壹份，各执副本捌份。当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

第六十二条　本合同自双方法定代表人或授权代表人签章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：　　法定代表人（签字或盖章）：

或授权代表人（签字）　　或授权代表人（签字）

组织机构代码：　　组织机构代码：

地　址：　　地　址：

邮政编码：　　邮政编码：

电　话：　　电　话：

传　真：　　传　真：

电子信箱：　　电子信箱：

开户银行：　　开户银行：

账　号：　　账　号：

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014055329411

年　　月　　日　　年　　月　　日

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

附件：　附件一、物业服务区域平面图

附件二、物业基本数据

附件三、物业共用部位及共用设施设备明细

附件四、启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务质量标准

附件五、启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务考评细则

附件六、“廉洁雄安”共建协议

附件七、保密协议

附件八、安全生产管理协议

附件九、履约保函

附件十、乙方团队人员信息一览表

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

附件一：物业服务区域平面图



注：规划如有变更，以政府主管部门最终审批的为准。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c

附件二：物业基本数据

物业基本数据

住宅地块总体经济技术指标（不包含D02-03-14城市公园绿地及广场用地）							
项目名称					单位	数值	备注
用地面积	规划总用地				㎡	75356.32	
建筑面积	总建筑面积				㎡	229821.07	
	其中	地上建筑面积			㎡	157233.72	
		其中	地上计容建筑面积		㎡	153809.17	
			其中	住宅	㎡	144595.58	其中租赁住房24697.13
				商业	㎡	2153.38	
				公服配套	㎡	4317.35	
				物业	㎡	631.10	物业总面积785.74（地上+地下）
				变配电	㎡	1853.25	
				消控室	㎡	199.93	
				大门	㎡	58.59	
			地上不计容建筑面积		㎡	3424.55	坡道、灰空间、水箱间、大门、景观构筑物等
		地下建筑面积			㎡	72587.35	
		其中	地下车库		㎡	44461.82	1811.27（变配电）
			储藏间		㎡	28125.53	154.64（物业）
建筑高度					m	43.97	
容积率						2.04	
机动车停车位	停车数				辆	964	
	其中	地上			辆	0	
		地下			辆	964	
		其中	住宅		辆	924	商品房≤1辆/户、租赁性住房0.6辆/户
			商业及物业办公		辆	40	商业1辆/100㎡、物业办公0.3辆/100㎡
非机动车停车位	停车数				辆	1459	
	其中	地上			辆	1459	
		其中	住宅		辆	1370	1.2辆/1户、1.6㎡/辆
			商业及物业办公		辆	89	1.5辆/100㎡、1辆/100㎡物业办公、1.6㎡/辆
		地下			辆	0	
	非机动车停车位面积				㎡	2334.4	不含通道面积
总户数					户	1139	

注：以上物业构成的数量、状态等，以实际移交给乙方的为准。

0d3f9fa015e949c184d40ae532915f0c-20261040955329

附件三：物业共用部位及共用设施设备明细

物业共用部位及共用设施设备明细

共用部位		共用设施设备	
序号	名称	序号	名称
1	房屋承重结构	1	绿地
2	房屋主体结构	2	道路
3	公共门厅	3	化粪池
4	公共走廊	4	污水井
5	公共楼梯间	5	雨水井
6	户外墙面	6	水泵
7	屋面	7	水箱
8	其他	8	电梯
		9	供电设施
		10	供水设施
		11	信报箱
		12	消防设施
		13	公共照明设施
		14	监控设施
		15	避雷设施
		16	共用天线
		17	其他

注：以上物业共用部位及共用设施设备等，以实际移交给乙方的为准。

0d509fa015e9[illegible]184dd0ae5a291560c-20261014095532941

附件四：启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务质量标准

前期物业服务质量标准使用“2021 年 9 月 29 日河北雄安新区党委会党政办公室印发的《雄安新区住宅物业等级标准》”中的雄安新区住宅物业服务一级标准，底商（含独立商业）服务标准参照此要求。

启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务质量标准

一、综合服务

（一）服务场所应满足下列要求：

1.应设置客户服务中心，配置有办公桌、椅、接待台、空调、饮水机、电话、打印机、电脑以及必要的物业办公及财务管理软件，应符合现代化办公要求，服务中心通信条件良好，应有免费无线网络覆盖。应设有专门的业主或使用人接待区域。

2.应在显著位置公示物业服务企业营业执照、项目主要服务人员姓名、照片、岗位信息、物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准、24 小时服务电话、报修电话等相关信息。提供特约服务的，应公示服务项目、服务标准及收费标准。

3.客户服务中心每日工作时间应不少于 12 小时，其他时间物业管理区域内应配置值班人员。

（二）服务人员应满足下列要求：

1.实行项目经理责任制。物业经理应具有 5 年以上物业服务企业同等岗位工作经历。管理人员应经过系统性的物业管理专业培训或持证上岗。

2.高低压电工、电梯安全管理员、消防中控室值班人员等特种作业人员必须持有专业部门颁发的有效证书上岗，供水管理人员必须持有健康证明。

3.应设置楼宇专属客户服务人员，每人管理户数不高于 300 户；应具备现场办公条件及入户服务能力；为每位专属客户服务人员配备专属手机及工具包，专属客户服务人员应具备现场办公条件及入户服务能力，专属客户服务人员微信及其他联系方式对接率不低于 90%，为居民提供亲情式关怀与服务，30 分钟内快速响应。

4.服务人员应分岗位统一着装，佩戴工牌，服务规范，举止文明，态度热情，言语得体。

5.物业配项目经理，根据小区规模配备相应的物业客服、综合维修、后勤保障、保安保洁等人员。

6.宜积极吸纳新区回迁居民、征迁地区劳动力、城镇失业人员，保安员准入条件按照《保安服务管理条例》执行。

（三）制度、信息管理应满足下列要求：

1.双方必须签订规范的物业服务合同或前期物业服务合同，合同权利义务关系明确，内容应符合法律法规及部门规章的规定。

2.应制订物业服务手册。

3.必须制定较为完善的物业管理方案，并建立物业管理区域内共有部位和共用设施设备维保、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护等方面的管理制度及培训、考核体系。

4.必须有突发公共事件应急预案。

5.应定期进行突发事件应急演练，其中消防演练每年应不少于2次，并有相应的培训、演练记录。

6.应有物业服务工作记录。

（四）档案管理应满足下列要求：

1.应建立完善的档案管理制度，运用信息化技术对物业竣工验收资料、业主资料、房屋档案、设备管理档案、收费管理、日常管理档案等进行管理。

2.应设置档案资料室，配置档案资料柜，有禁烟标识、防鼠措施和灭火器；有完善的档案管理制度，有检索目录；保密和借阅等制度上墙。

3.应设有档案管理员，档案资料管理规范、齐全、整洁、查阅方便。应对档案内容实行动态管理，根据情况变化及时更新、补充档案信息。

0d209fa015e949c184dd0ae5a29f60c202610140955322941

（五）客户服务应满足下列要求：

1.应有专人处理物业服务合同范围内的公共性事务，受理居民的报修、建议、咨询、投诉等各类信息的收集和反馈，答复回访不超过 3 小时，回复率应达到 100%，有效投诉处理率应达到 100%。

2.重要物业服务事项应在主要出入口、单元楼内以书面形式履行告知义务，并配有信息发布平台。

3.实行酬金制的，每年应至少公示 1 次物业服务资金收支情况。

4.每年应至少公示 1 次利用共有部位、共用设施设备经营收支情况。

5.每年应至少公开进行 4 次物业服务满意度调查，综合覆盖率不应低于 80%，应根据住户合理意见不断提高服务质量。

6.重要节日应对物业管理区域进行氛围营造，每年开展文体活动不少于 6 项。

7.对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法律、法规规定的行为，应当劝阻制止，并及时向有关行政管理部门报告。

8.应建立并落实便民维修服务承诺制，维修记录与服务承诺相符。

9.各类维修工作应流程清晰、操作程序规范、人员技术过硬、管理规范。

10.急修、小修及时率应达到 100%，返修率不应高于 1%；维修回访率应达到 100%，应有回访记录。

11.出入口应配置便民服务推车，数量能够满足居民需求。

12.应提供有偿特约服务和无偿便民服务。

13.综合管理的其他服务项目应达到约定的服务标准。

14.应严格执行宠物管理制度，并设置宠物管理标识。

15.应按规定投保物业共有部位、共用设施设备及公众责任险。

16.应定期组织居民代表参观共用设施设备机房。

17.应为居民提供便利的快递接收服务。

0da09fa015e49c84d0ae3291c60c1026101409553941

18.应定期公布物业管理区域内物业服务项目收支情况、地下停车位及储藏室的出租情况。

（六）专项委托服务应满足下列要求：

1.必须签订专项服务委托合同，明确各方的权利义务。

2.专业服务企业应符合相关行政主管部门的资质要求，操作人员应持有相应的职业资格证书。

3.专业服务企业人员进入物业管理区域内应统一着装、佩戴标志。

4.对专项委托服务应有监督及评价机制，有监督评价记录。

二、共有部位管理与维护

（一）标识系统管理应满足下列要求：

1.重点部位应按相关要求设置指示标志、安全警示标志、消防标志及道路交通标志。

2.应有楼栋、单元、楼层、户门标志。

3.应有倡导文明、环保、健康生活的温馨提示标志。

4.标志应安装规范、清晰明显，材质和设计风格应符合本项目的品质定位。

（二）装饰装修管理应满足下列要求：

1.应有装饰装修管理制度。

2.应按规定办理装饰装修手续，应有装饰装修管理档案。

3.受理居民的装饰装修申报登记，应与居民、装饰装修企业签订装修管理服务协议，并书面告知装饰装修的禁止行为和注意事项。

4.装修现场消防及安全防护措施应得当，施工人员出入登记。

5.在公共区域应设有指定的装修垃圾存放点，有围挡遮盖等措施，严禁装修垃圾裸露存放，并及时清运。

（三）共有部位管理应满足下列要求：

0de09fa915e949c84d6aae3291560c3026101409532941

1.应根据房屋使用时间、设计年限和责任范围，制定年度维修养护计划；应按计划对共有部位实施维修养护，做好记录。

2.应结合日常管理服务工作，落实区域日常巡视责任制，做好记录，每日巡查 2 次以上及时准确记录，并及时维修养护。共有设备运行维护、维修实行 24 小时运行值班制度。

3.对以下共有部位，应每周进行 1 次检查：

（1）门、窗、玻璃等建筑部件。

（2）大门、围墙、道路、无障碍通道、场地、阶梯、扶手、座椅、亭台、雕塑、景观小品、路缘石、管井、沟渠等附属构筑物。

4.对以下共有部位，应每月进行 1 次检查：

（1）室内地面、墙面、天棚、室外屋面、散水等建筑部件。

（2）屋面泄水沟、屋顶防水层及隔热材料、楼内外雨落管等附属构筑物。

5.对共有部位的屋外贴面、屋檐、阳台、雨罩，应每季度进行 1 次检查。

6.汛前和每次强降雨（雪）后，应检查清理屋面泄水沟、雨落管、雨水井。

7.对巡检中发现的共有部位表面缺陷和零星破损应及时处理并做好记录。

8.共有部位的使用应符合建筑设计要求，严禁擅自改变使用用途和违章搭建行为。

（四）房屋外观管理应满足下列要求：

1.房屋外观完好、整洁；发现外观有变形、开裂等现象，应建议相关居民申请房屋安全鉴定，同时采取必要的安全防护措施。

2.确需安装封闭阳台的，应提示相关居民阳台外观与房屋外观保持一致。

3.确需安装空调的，应提示相关居民安装在指定位置并确保牢固，冷凝水集中收集。

4.经批准设置的室外广告牌、霓虹灯，应提示相关使用人安装牢固、规范。

三、共用设施设备管理与维护

（一）设备机房管理应满足下列要求：

1.设备机房门前应设置明显标识并注明设备机房的名称、管理责任人信息，对有可能造成危害的设备设施必须在机房显著位置设置安全提示或警示标志。

2.机房内显著位置应张贴或悬挂设备系统图、管理制度、操作规程、维护保养规程、应急预案流程和特种作业人员资格证书。

3.设备设施标志、运行状态标志及各类提示、警示标志应齐全。

4.应有完善的交接班制度、人员出入管理制度。

5.应按规定配备劳动防护用品和安全用具，按规定定期检测。

6.应在明显易取位置设置符合规定的消防器材及专用工具，定期检查确保完好有效。

7.应每周清洁1次设备机房，确保室内无杂物、整洁有序、无渗漏、无积水，设备表面无积尘、无锈蚀。

8.应有完善的防鼠措施，防鼠板、防鼠网、防鼠药物等应符合规范要求。

9.设备噪声应符合规范要求；有环境要求的设备机房，温、湿度应在规定范围内。

10.雷暴、强降水、大风等极端恶劣天气前后必须有专项检查和防范措施。

11.机房应按要求进行铺装，地面光洁无尘。

12.运行、检查、维修养护记录及交接班记录等完善，应每月归档。

（二）供配电及公共照明管理应满足下列要求：

1.楼内照明：每周应巡检2次，一般故障应在8小时内修复，其他复杂故障应在2天内修复；楼道灯完好率不得低于98%。

2.楼外照明：每周应巡检2次，一般故障应在12小时内修复，其他复杂故障应在3天内修复；每半月应调整1次时间控制器；路灯完好率不得低于98%。

3.应急照明：每周应巡检2次，发现故障应在30分钟内到达现场组织维修；断电后应维持照明时间达标，指示灯表面亮度和应急照明照度达标。

4.低压柜：每日应巡视1次设备运行状况；每半年应养护1次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每年应检查2次电气安全；每年应校验1次仪表。

0dd09fa215e49c84d0ae3291c60c20261014955320941

5.低压配电箱和线路：每周应检查 1 次设备运行状况；每半年应养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每半年应切换 1 次双路互投开关。

6.控制柜：每周应检查 2 次设备运行状况；每年应养护 2 次，养护内容包括紧固、检测、调试、清扫；每季度应校正 1 次各种电器元件或控制设备的设定值；每年应检查 2 次远控装置和节能装置。

7.发电机：每半月应试运行 1 次，保证运行正常；每年应 2 次带负荷运行；每年应活化 2 次蓄电池；每周应巡视 2 次充电机和蓄电池。

8.配电室、楼层配电间：有门、孔、洞、窗等处应有完善的防鼠措施；穿墙线槽周边应封堵严密；锁具应完好；电缆进出线和开关标识应准确。

9.变电站高低压电缆沟、电梯底坑不得有积水。应每年组织对高低压母线、配电盘、变压器、电缆进行 1 次例行试验，根据试验记录对相关设备进行维护。

10.每年应检验 1 次内部核算电能表。

（三）安全防范设施管理应满足下列要求：

1.监控系统管理：

（1）封闭式小区，应在小区出入口建设人车智能摄像机，实现小区出入口全覆盖，实时采集进出小区人员、车辆及非机动车辆信息；开放式或半开放式小区，应在楼栋通道或楼栋单元口建设人车智能摄像机，实时采集人员和车辆信息；应在小区内广场、主要通道、周界等重要部位，新建或接入高清视频监控设备。

（2）应按设计要求配置足够的监控设备，视频监控正常率不低于 95%，人脸抓拍前端和车辆抓拍前端数据正常率不低于 95%，保证 24 小时运转正常，实现对管理区域的有效控制，画面齐全、清晰，图像视频与设备抓拍图片储存不低于 90 天。

（3）应按使用说明书对摄像机、镜头、监视器等设备进行检修保养。

（4）系统发生故障应及时修复，并做好防潮、防尘、防腐、防雷、防干扰工作。

（5）基础数据（人、车、房、单位等）作为档案数据，应永久保存，可提供实时查询。

0da09fa215e49c484dd0ae9291560c2020014095509941

2.门禁系统管理：

（1）每周应巡视 1 次，保证系统工作正常。

（2）门禁锁、对讲主机检查保养应每季度 1 次。

（3）系统发生故障，一般性故障应在 2 小时内修复；较为复杂故障应在 2 天内修复。

3.报警系统有效测试宜每周 1 次，中心报警控制主机应准确显示报警或故障发生的信息，并同时发出声光报警信号，发生故障应及时修复，报警、预警数据与处置记录作为档案类数据，永久保存。

4.电子巡更系统管理：

（1）调试保养应每季度 1 次，保证系统工作正常。

（2）巡更时间、地点、人员、数据的显示、查询、打印、归档功能应正常，巡更违规提示功能应正常

（四）供水系统管理应满足下列要求：

1.应建立水质管理制度和检测档案。

2.合同约定二次供水由物业服务企业管理的，应满足下列要求：

（1）每年应至少对二次供水设施进行 2 次清洗消毒；清洗、消毒前 3 日告知居民停水时间、清洗消毒后注意事项，并经具备水质检测资质的机构检测合格后方可使用；生活用水消毒设备应运行正常，紫外线消毒灯管应定期更换。

（2）每年应委托具备水质检测资质的机构对二次供水水质进行 2 次检测；水质必须符合《生活饮用水卫生标准》的规定。

（3）水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

（4）水箱盖应上锁并设有密封条、防蚊网，通风良好，水箱周边无污染源。

（5）水箱应有水位计，有总容积标识，水位计刻度应有高、低水位标志。

（6）二次供水管网、供水设备设施应 24 小时运行，保证供水压力正常。

0da09fa15e049c84d0ae5a291560c-20260140955329 41

3.每日应巡检 1 次供水设施，发现跑冒滴漏现象及时解决。

4.每日应巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

5.不具备自动切换功能的，每月应手动切换 1 次备用水泵。

6.每年应检查 4 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年应养护 2 次水泵。

7.每年应对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆。

8.对供水管道应进行保温包覆，避免夏、秋季产生冷水。

9.供水故障通知、处理应及时，记录完整。

（五）排水系统管理应满足下列要求：

1.应有防汛预案，每年应至少组织 1 次演练。

2.应配备有防汛物资（沙袋、挡水板、雨具、照明工具、发电机、抽水泵等）。

3.排水设施：每年汛前应对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通，确保畅通；每次降雨前后应对主要排水口、管井进行检查。

4.污水泵：汛期应每日巡视 2 次，平时应每周巡视 1 次，检查设备运行状态；每周应进行 1 次手动启动测试；每季度应养护 1 次。

5.化粪池：每半年应清掏 1 次，每月应巡视 1 次，汛期应每周检查 1 次，发现异常应及时清掏。

（六）消防系统管理应满足下列要求：

1.应建立并落实消防安全责任制，明确各级岗位的消防安全职责，按照合同约定提供消防安全防范服务。

2.在出入口、电梯口、防火门等醒目位置应有提示火灾危险性、安全逃生路线、安全出口、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语、安全疏散路线指导图。

3.消防设施设备功能必须完好、不得缺失，可随时启用；消防通道、安全疏散通道必须通畅，疏散标识应规范醒目。

0d509fa15e949c84d0ae3291360c2028014095532941

4.应有消防应急预案，应成立志愿消防队或建立微型消防站，配备必要的消防器材，相关人员应熟练掌握消防基本知识和技能。

5.消防控制室应有专业人员24小时值班，及时处理各类报警、故障信息。

6.应设置消防安全宣传栏，经常性开展安全宣传教育；每年应对员工至少进行2次消防安全培训。

7.发现消防安全违法行为和火灾隐患，应立即纠正、排除；无法立即纠正、排除的，应及时向公安机关消防机构报告。

8.发生火情应立即报警，并组织扑救初起火灾、疏散遇险人员、协助配合公安机关消防机构工作。

9.对以下消防设施，应每日进行1次检查：

（1）火灾报警器的功能是否正常、指示灯有无损坏。

（2）消防泵房内的阀门、报警阀组、管道压力、供电是否正常。

（3）疏散通道、安全出口的防火门是否完好，常闭防火门是否处于正常状态。

10.对以下消防设施，应每月进行1次检查或试验：

（1）进行消防水泵启动运转，检查其运转是否正常。

（2）消防水泵接合器的接口及附件是否完好，有无渗漏、闷盖是否齐全。

（3）高位消防水箱的储水水位是否正常。

（4）消防泵房间的防火门是否完好。

（5）灭火器的压力是否达到要求、是否过期失效、是否生锈、是否正常启用。

（6）室内消火栓内的设备及报警按钮、指示灯、报警控制线路功能是否齐全完好，有无故障、生锈、漏水，接口垫圈是否完整无缺；消火栓箱门是否完好无缺，是否能正常开启。

11.对以下消防设施，应每2个月进行1次检查或试验：

（1）火灾警报装置声光显示、消防控制设备的控制显示功能、应急照明、疏散指示标志等是否有效、是否处于正常状态；对主、备电源进行自动转换试验。

0de09fa015e49c84d0ae529f60c1026101409553941

（2）进行消防电梯强制停于首层试验。

（3）对水流指示器进行功能试验，利用末端试水装置排水，水流指示器应动作，消防控制室应有信号显示，水力警铃应发出报警声，并应启动消防水泵；对报警阀旁的放水试验阀进行供水试验，验证系统的供水能力。

（4）喷头外观，发现有不正常的喷头应及时更换，当喷头上有异物时应清除。

（5）室外阀门井中进水阀、屋顶水箱阀门和管道中的阀门，核实其是否处于正常状态。

（6）与火灾报警系统有联动功能的防火门（包括防火卷帘）能否联动，设施、设备间的防火门是否完好。

（7）防排烟系统是否处于正常状态。

12.对安装的探测器及全部报警控制装置应每年进行 1 次试验；火灾探测器投入运行 2 年后，应每隔 3 年全部清洗 1 次，不合格的应调换。

（七）电梯系统管理应满足下列要求：

1.电梯的使用管理应按《河北省电梯安全管理办法》的规定执行，并有电梯使用安全管理制度。

2.应配备电梯安全管理人员，每人负责管理的电梯不得超过 50 部。

3.在电梯轿厢内或者主出入口的显著位置应标明电梯使用标志、安全注意事项、应急救援电话、电梯使用管理单位、维护保养单位等相关信息。

4.应实行一梯一档，由专人负责管理。档案内容包含购买合同、安装调试合同、保修合同、安装施工验收报告、使用说明和随机技术资料、电梯登记证、维保合同、维保记录、巡检记录、修理记录、年检报告等。

5.电梯每年应进行 1 次定期检验。电梯检验合格有效期届满前 1 个月，应向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

6.确保电梯轿厢内可视监控装置、语音提示广播、无线通讯装置等设施正常使用；声光报警、显示、监控、五方对讲等信号或画面清晰。

0da09fa15e49c84dd0ae8291560c-20260140955329412

7.电梯紧急报警装置能随时与值班人员取得有效联系。乘客被困报警后应在5分钟内通知电梯维护保养单位采取措施实施救援。物业服务人员应在15分钟内到达现场，专业维修人员应在30分钟内到达现场。

8.每日应至少检查2次电梯安全状况，发现安全隐患及时组织排除；电梯停运超过24小时的，应当公告电梯停运原因和恢复运行时间。

9.电梯应按维保计划时间进行维修、保养，发现的问题应及时组织排除，记录完整。

10.每年应至少对电梯安全管理人员进行2次特种设备安全培训，保证其具备必要的安全知识。

11.机房内专用工具配置齐全、使用方便，平层标识图、平层标识线清晰；通风、照明情况良好。

12.应有电梯突发事件应急措施与救援预案，并每季度演练1次。

13.应急救援装置应完整无损、标识齐全、功能有效；应急照明、紧急迫降及双电源供电装置功能正常。

14.应在小区公示栏公布小区电梯最近一次维护保养信息，信息应当包括维护保养单位、维护保养人员姓名、维护保养时间和内容等。

（八）室外管线及路面井盖管理应满足下列要求：

1.雨水管、污水管、空调冷凝管等管线不得有破损、渗漏。

2.室外消防水泵接合器应完好。

3.路面井盖标识应清晰，无缺损、无丢失，不影响车辆和行人通行。

（九）避雷设施管理应满足下列要求：

1.避雷设施应完好、有效，定期检查、维护、测试，记录完整。

2.避雷装置应每年检测1次，日常管理中及时修复锈蚀、变形、断裂部位。

（十）合同约定水系景观及游乐设施由物业服务企业管理的，应满足下列要求：

1.启用前应进行防渗漏和防漏电检查，保证用电安全。

0d809fa215e49c84d9ae5a291f60c9026101409532941

2.水系景观泵使用期间应每日巡查 2 次喷水池、水泵及其附属设施，每周应检查 1 次防漏电设施。

3.每日应巡查 1 次游乐设施，确保无安全隐患。

4.应有安全警示标识。

（十一）有航空标志设备设施的，标志灯等应完好，定期检查维护，有记录。

（十二）宜以智慧物业管理服务平台为支撑，通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器，实现数据实时采集，建立事件部件处置权责清单，明确处置业务流程和规范，实现全流程智慧管理。

四、公共秩序维护

（一）秩序维护管理应满足下列要求：

1.应制定符合项目定位及实际情况的秩序维护方案。

2.主要出入口 24 小时双岗执勤，立岗应不少于 12 小时，站姿规范，有完善的执勤、出入登记、交接班等记录。

3.应设置专职公共秩序维护人员，具有较强的责任心、身体健康，能熟练使用小区内设置的各类消防、物防、技防器械和设备；配备对讲装置及必要的防护器械并定期对其进行专业培训。

4.按照规定路线和时间进行巡逻，每 2 小时至少应巡查 1 次，重点区域应增加巡逻频率，并做好巡逻记录，巡逻路线每季度更新 1 次。

5.应有外来人员管理制度和大宗物品进出管理制度，实行进出问询、登记。

6.中央监控室应有 24 小时专人值守，并做好值班记录；重要部位监控录像保存不应低于 30 天。

7.应有突发事件应急预案，定期向居民宣传安全防范常识。

（二）车辆管理应满足下列要求：

1.道闸系统应运行良好，维保养护及时。

0d209fa15e949c84d8ae5a291360c202610140955329412

2.主要道路交通标志齐全，应设置完善的道路标线、限速、禁鸣、减速等交通安全标志和设施，实行人车分流。

3.临时车辆进出登记应及时，记录完整。

4.停车场（库）标识规范、清晰，车辆行驶路线应设置合理,车辆停放有序。

5.停车场车位平面图、停车收费标准、管理规定、紧急联系电话等应公示于显著位置。

6.固定停放车辆应签订停车服务协议，明确相关权利义务；消防通道禁止停放车辆，对不按规定停车的行为应进行劝阻、纠正。

7.高峰时段应对管理区域内行车、停车秩序进行引导，发生交通堵塞及时疏导；发生交通事故时，配合居民及相关部门完成调查取证工作。

8.停车场（库）应定时巡检，记录完整。

9.车库内照明、消防设备设施应配置齐全并保持正常使用。

10.应配置非机动车棚，非机动车管理规范、摆放整齐规范停车管理，无飞线充电现象。

11.应设置电动汽车、电动自行车停放区域与充电装置。

五、环境卫生维护

（一）楼内公共区域管理应满足下列要求：

1.大堂、一层候梯厅：每日应清扫并清拖 2 次大堂、一层候梯厅地面；每日应擦拭 1 次信报箱；每周应擦拭 2 次大堂、候梯厅墙面；配有家具的，每月应护理 1 次；每日应巡视保洁 3 次大堂、一层候梯厅。

2.楼道、楼梯：每日应清扫并清拖 1 次楼道、楼梯地面；每日应擦拭 1 次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施；每季度应对楼内灯具除尘 1 次；根据地面材质，应定期做地面清洗、养护；每日应巡视保洁 2 次楼道、楼梯，确保无杂物堆放。

3.电梯轿厢：每日应擦拭 2 次电梯轿厢门、面板；每日应清拖 2 次轿厢地面；每日应巡视保洁 3 次电梯轿厢。不锈钢或其它材料装饰的电梯轿厢，每周应护理 1 次；石材装饰的电梯轿厢，每月应养护 1 次。

0d509fa015e49c784dd0ae5291760c2026101409553941

（二）外围公共区域管理应满足下列要求：

1.楼外道路及设施：每日应清扫 1 次、巡视保洁 4 次楼外道路；每半月应清洁 1 次楼外公共照明及共用设施；每月应清洁 1 次雨篷、门头等；雨雪天气，道路不应有积水积雪，清理及时，保持道路通行。

2.天台、屋面：每周应巡查 1 次天台、内天井，有杂物及时清扫。每月应清扫 1 次天台、屋面。

3.水景：根据水质情况进行净化处理，使用期间应每日清洁 1 次水面。

4.车库、车棚：地面应每天清洁 1 次。保持空气流通，地面无垃圾和杂物。天花、墙面应每月清洁 1 次，目视无积尘、蜘蛛网。门窗、消防箱、防火门、箱柜等公共设施应每月清洁 1 次，目视无积尘。指示牌、指示灯应保持整洁。

5.商业网点管理有序。排放油烟、噪音等应符合国家环保标准，不得有乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象。对违规行为进行劝阻；拒不改正的，应报告相关部门。

（三）垃圾收集及清运管理应满足下列要求：

1.物业单位应合理布局生活垃圾分类投放点，配备分类收集容器、设施，明确、公示不同种类生活垃圾的投放时间、地点、方式等，定期开展垃圾分类宣传、引导工作，执行国家统一政策。

2.生活垃圾应日产日清，有清运记录，并建立生活垃圾分类管理台账。

3.垃圾桶、果皮箱应保持清洁，垃圾箱周围地面无散落垃圾、无垃圾外溢、无污水、无异味；应定期维护管理垃圾收集容器，出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；夏季应每日消杀。

4.应有完善的消杀灭害服务方案和管理制度，并配合相关部门进行有害生物的预防和控制。投放药物应预先告知，投药位置有明显标识；应定期进行消杀灭害，有相关记录。

六、绿化养护

（一）应制定绿化养护方案，养护设备、工具台账完善。人员配置合理，责任区域明确。园艺平面图、苗木清单等资料应齐全。小区绿化完好率不得低于 98%。

（二）应根据植物种类、生长情况和土壤情况合理安排灌溉。常年保持有效供水，草坪生长良好，保持排水通畅。

（三）乔木应每年施肥 1～2 次，灌木应每年施肥 3～4 次，地被和草坪植物应每年施肥 4～5 次，花坛植物根据生长情况进行追肥；可通过有机覆盖等方法，逐年增加土壤有机质。

（四）乔木应每年夏季、冬季各修剪 1 次；灌木修剪及时，全年至少应修剪 3 次；草坪修剪应春季每月 1 次，夏秋季每月 2 次。绿植不应影响车辆行人通行。

（五）每年应全面除草 8 次，重点绿地增加除草次数。

（六）特殊天气条件下的养护管理应满足下列要求：

1.低温危害防护：可根据情况选择浇封冻水和返青水、设风障、树干防护、树干涂白、覆盖、囤土防寒。

2.高温危害防护：可根据情况选择遮阴、树干喷水。

3.风害防护：可根据情况选择整形修剪、支撑加固、风后扶植。

（七）补植、改植应满足下列要求：

1.树木缺株、草坪空秃地段应及时补种，补植应需补植与原绿化品种相同的植物。草坪不得有 1㎡以上的斑秃。

2.绿化植物不适宜原种植环境的，可进行改植，但需要保证整体效果。

（八）病虫害防治应满足下列要求：

1.应采取预防为主，综合防治的方针；及时掌控病虫害的发生情况，尽量采用生物、物理方法有效防治病虫害，禁用高毒或强刺激性的农药。无明显病虫害。

2.药剂使用管理合理，记录完整。使用药物时，应严格按要求操作并设置警示标识。

（九）草坪以及绿化带应整洁，无杂物、粪便、垃圾、杂草以及枯叶树枝；绿化产生的垃圾，重点区域应随产随清、其他区域日产日清。

0da09fa015e49c84d8ae5291560c202610140955094

（十）爱护绿化标识位置合理、醒目，重点树木品种应实行标牌管理。

（十一）有噪音的绿化作业应合理安排时间，减少对居民的影响，作业时有提醒标识，工完场清。

七、党建工作

（一）必须拥护党的领导，宣传和执行党的路线、方针、政策。

（二）在街道、社区党组织领导下，推动党建引领物业服务管理创新，提高服务质量，融入社区治理总体格局。

（三）应积极配合街道、社区党组织工作，不断完善公司内部党建工作内容。

（四）应成立党员志愿服务队，积极开展党员志愿服务活动。

（五）应根据“六位一体”的统筹协调机制，形成基层党组织领导下的社区治理新格局。

（六）物业企业应建立党组织，积极招聘党员员工，实行物业企业管理层和社区“两委”班子成员“双向进入、交叉任职”，着力打造居民满意的“红色物业”。

（七）应设有党员先锋岗，公开公示接受居民监督，积极举办社区红色活动，紧紧围绕“红色物业”主题，每年开展不少于 6 次居民喜闻乐见的文艺晚会、知识竞赛、技能竞赛、有奖竞答等活动，扩大“红色物业”建设成果的影响力。

八、精神文明建设

（一）应有精神文明建设宣传栏，根据新区有关部门宣传要求及时更新内容，内容至少每 2 月更新 1 次。

（二）每年至少组织 3 次居民联谊活动，应充分兼顾老、中、青、幼多层次居民需求。

（三）应积极配合社区居委会等组织开展社会公益活动。

（四）精神文化活动应有计划、有记录、有总结，相关资料齐全。

0d609fa015e649c484d6aeb29f360c-20201014955-0941

附件五：启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务考评细则

启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务考评标准及评分细则

地块名称			项目名称						
评分时间			评分人			总得分			
序号	专业	类别	检查要点	发现问题	评分标准	权重	扣分情况	实得分	总得分
1	安全管理（30）	出入及防盗管理	门禁、围墙和围栏等物防设施完好，周界红外等报警系统能够正常使用		每发现一处不合格，扣 2 分	8			
			各出入口门（含各单元楼门等）正常锁闭，门禁正常使用						
			天台门保持锁闭且有制高点出入登记记录						
			应有外来人员管理制度和大宗物品进出管理制度，实行进出问询、登记。						
			主要出入口 24 小时双岗执勤，立岗应不少于 12 小时，站姿规范，有完善的执勤、出入登记、交接班等记录。						
		秩序管理	园区公共区域、楼道、地下室等无摆放杂物、私自晾晒现象		①公共区域施工未有管理措施，扣 2 分 ②其他每发现一处不合格，扣 1 分	8			-
			商业街、消防通道、绿化带、车行道、人行道及其他非车位区域无机动车辆随意停放现象，如有停车区域需按序停放						
			非机动车停放整齐有序，园区、大堂、楼道、大门口无乱停放现象，电动自行车禁止在非指定区域充电和存放						
			公共区域施工有管理，有安全围挡和警示标识；对员工有施工前的安全教育培训和基本消防知识及扑救初期火灾能力的培训，有记录及档案						

0d09f1a0159d49c184f0e6e291530c-20261014095532941

			按照规定路线和时间进行巡逻，每 2 小时至少应巡查 1 次，重点区域应增加巡逻频率，并做好巡逻记录，巡逻路线每季度更新 1 次。（有至少 3 套巡逻路线方案，并按要求定期进行更换）						
			应结合日常管理服务工作，落实区域日常巡视责任制，做好记录，每日巡查 2 次以上及时准确记录，并及时维修养护。共有设备运行维护、维修实行 24 小时运行值班制度。其他公共区域部位按照雄安一级物业服务标准巡查要求执行。						
		中控室	应按设计要求配置足够的监控设备，视频监控正常率不低于 95%，人脸抓拍前端和车辆抓拍前端数据正常率不低于 95%，保证 24 小时运转正常，实现对管理区域的有效控制，画面齐全、清晰，图像视频与设备抓拍图片储存不低于 90 天		每发现一处不合格，扣 1 分	6			–
			中控室配备必要的消防工具箱、灭火器、挡鼠板、应急灯、防烟面罩等，且正常年检（合格率 100%）						
			中控室值班符合规范，各项制度上墙，值班人员上岗证上墙。应有 24 小时专人（双人）值守，并做好值班记录；重要部位监控录像保存不应低于 30 天。结合项目实际情况制定完整的各项应急预案编册，并实时进行更新，消防联动地址编码册无遗漏报警点位，地址编码册和 CRT 系统点位图根据项目实际情况进行更新；建立完善的培训记录、安全生产记录和设备维护保养记录						
		停车场管理	停车场设施包括道闸系统、照明系统等完好，正常使用		每发现一处不合格，扣 2 分	8			–
			停车场地面、墙面、顶棚等区域无大面积破损、污渍等，交通指示标识清晰、合理						

0d09a15994c24d9ae5291506-20261014095532941

			车辆按位停放整齐，无跨线停放、停车不入位等现象，无占用他人车位现象，停车场无非机动车乱停放现象						
2	**环境管理(22)**	清洁卫生	园区、地库等漂浮垃圾不超过 3 处且无大型垃圾杂物堆放，无大面积积水，绿化带内无杂物、落叶。		每发现一处不合格，扣 1 分	6			–
			园区门口、岗亭、道路、雨水沟、台阶无破损、无杂物、无积水、无明显污迹。						
			水景喷泉水质不浑浊、无明显沉淀物和漂浮物						
			休闲娱乐设施无破损、灰尘、污迹						
			根据雄安新区一级住宅物业服务标准要求及时清扫公共区域卫生及设施。						
			大堂、电梯轿厢、楼层电梯厅地面无杂物、无灰尘、无污迹，墙面、门窗、扶手、公区消防设施及其他公共设施无破损、无灰尘、无污迹、无蜘蛛网						
			消防楼梯、天台地面、采光井等无破损、无杂物、无泥沙、无积水						
			清洁、除雪、垃圾车等清洁工具定点存放，摆放整齐、表面清洁、标识清晰；园区地面、车场等区域无工具、设备乱摆放现象；						
			清洁过程中存在安全隐患或可能造成不便的，现场应设置明显标识，必要时采取有效防护措施						
		绿化养护	应制定绿化养护方案，养护设备、工具台账完善。人员配置合理，责任区域明确。园艺平面图、苗木清单等资料应齐全。		①绿化完好率低于 98%，扣 3 分 ②其他每发现一处不合格，扣 1 分	8			–
			小区绿化完好率不得低于 98%。						
			无明显人为损坏，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等，如有，则应有保护措施						

0d50d10e19c1a0e5ae5a2915cc-20261014095532941

			绿化生产垃圾(如：树枝、树叶、草沫等)重点地区路段能做到随产随清（按养护标准）						
			树木缺株、草坪空秃地段应及时补种，补植应需补植与原绿化品种相同的植物。草坪不得有 1㎡以上的斑秃。						
			无大面积绿化植物病虫危害（按养护标准）						
			绿化作业工完场清，绿化垃圾及时清理，无绿化工具乱摆放现象						
			绿化作业现场摆放作业标识，应做好防护，不得对公共区域形成影响						
			绿化标识、围挡、防护等设施完好，美观						
			绿化养护是否满足一级服务标准要求及频次						
		虫害消杀	公共区域合理设置消杀药品选择、配比比例并保持其有效性		每发现一处不合格，扣 1 分	2			-
			公共区域无明显的蚊虫、鼠洞、鼠粪、鼠路，下水井无明显蟑螂活动						
			消杀记录应符合服务标准，虫害消杀是否满足一级服务标准要求及频次						
			消杀作业中按要求设置安全提示，做好安全防护措施，公区内鼠药盒药品保持有效，标识明显，并附有鼠药名称、解毒方式及解药名称且有完整和详细的鼠药摆放点清单						
			效果评估（是否产生业主投诉）						
		垃圾清运	小区内垃圾桶等垃圾收集设施配置齐全，无强异味、无蚊蝇滋生、无污水横流、不影响观瞻，生活垃圾及时清理，无垃圾桶满溢现象		每发现一处不合格，扣 1 分	6			-
			垃圾中转站无乱堆放现象，异味、噪音不影响居民正常生活						

20260101409532941

			正确对垃圾进行分类，有必要时要有专人指引，垃圾清运有完整记录，建筑垃圾有指定区域且标识清晰，化粪池、隔油池要由具有相关资质的公司进行定期清理，并做好相关记录						
			垃圾清运过程规范，不得有遗撒；垃圾收集及清运是否满足新区雄安集团要求和一级服务标准要求及频次						
			垃圾集中存放、装修垃圾堆放有防护措施、标识，无占用通道和绿化带						
3	**客服管理（28）**	客户关系	在规定时间内对客户报事进行跟进处理、回复，记录完整，并按照规定进行回访。专属客户服务人员微信及其他联系方式对接率不低于 90%，为居民提供亲情式关怀与服务，30 分钟内快速响应。		每发现一处不合格，扣 2 分	8			–
			重要物业服务事项应在主要出入口、单元楼内以书面形式履行告知义务，并配有信息发布平台。 每年应至少公示 1 次利用共有部位、共用设施设备经营收支情况。						
			举行项目经理见面日、客户恳谈会等多种客户沟通方式，增加客户粘性，留存相关资料，对业主提出的意见、建议进行记录、跟进、回复，抽查走访记录及记录内容的完成情况。重要节日应对物业管理区域进行氛围营造，每年开展文体活动不少于 6 项。						
			关注对客信息发布质量，采取多种形式如公告通知、短信、微信以及朋友圈等，确保信息有效性，张贴在外的信息必须整齐、干净、无皱折、无破损						
			每年应至少公开进行 4 次物业服务满意度调查，综合覆盖率不应低于 80%，应根据住户合理意见不断提高服务质量。						

0d09a0153920c8f1d0aeea291560c-20261014095532941

			客户档案齐全，留存《交付通知书》，专人保管、上锁管理，电子版文件加密管理（2017 年以前交付项目除外）						
		客户投诉	应有专人处理物业服务合同范围内的公共性事务，受理居民的报修、建议、咨询、投诉等各类信息的收集和反馈，答复回访不超过 3 小时，回复率应达到 100%，有效投诉处理率应达到 100%。		每发现一处不合格，扣 3 分	10			–
			各类维修工作应流程清晰、操作程序规范、人员技术过硬、管理规范。 急修、小修及时率应达到 100%，返修率不应高于 1%；维修回访率应达到 100%，应有回访记录。						
			每月进行投诉总结分析，制定纠正预防措施						
			对于客户关系及投诉等日常管理是否满足雄安新区一级住宅物业服务标准及雄安集团的要求及频次						
		装修管理	装修管理制度要求清晰、合理		①没有装修管理制度或制度不清晰、不合理，扣 2 分 ②装修现场存在损害公共利益或危及建筑安全的行为，无管控措施或管控不力，扣 2 分 ③无装修垃圾存放点，或垃	10			–
			建立装修户清单						
			装修申请备案资料齐全，装修方案、改造图纸由工程人员审核批准，公装、自装有效审核、管理，装修完工备案手续齐全，动火证有效，施工单位及装修人员进行信息登记并与实际相符						
			现场施工许可证无过期现象，按照规定频次进行巡视并记录齐全						
			装修现场应符合装修管理规范，改动位置与申报图纸相符，公区、户内进行必要的成品保护，下水口封堵，合理配备灭火器材且合格有效，装修人员出入证合格有效，现场无吸烟、生火、使用电炉、乱接电线等违章情况或其他安全隐患						

0f509fa15e99c8d0ae5a29153c-20261014095532941

			在公共区域应设有区别于生活垃圾存放点之外的指定装修垃圾存放点，有围挡遮盖等措施，装修垃圾装袋严禁裸露存放，并及时清运。		圾存放点无遮挡围挡措施裸露存放的，扣5分 ④其他每发现一处不合格，扣1分				
			施工现场符合《装修管理服务协议》要求，违规施工应开据《整改通知单》，对违反公共利益或危及建筑安全的行为应告知执法部门，留存记录						
4	**设施设备（20）**	设备房管理	设施设备正常运行，设施设备的维护与保养、巡查等日常管理是否满足雄安新区一级住宅物业服务标准及雄安集团的要求及频次		①设施设备不能正常运行，扣3分 ②其他每发现一处不合格，扣1分	4			–
			设备房门外侧有设备房名称等标识，设备房照明灯正常使用且配备应急灯、灭火器、直呼式消防电话、消防广播等设施						
			设备房内应干净整洁、无积尘，物品摆放整齐、无杂物，严禁堆放易燃、易爆及与管理无关的物品						
			按照规范要求配置挡鼠板、粘鼠板等						
			无人值守的设备房应上锁管理，重点机房要完善访客登记制度						
			制度上墙，按制度定期进行巡查并登记						
		电梯管理	电梯每年应进行1次定期检验。电梯检验合格有效期届满前1个月，应向电梯检验检测机构提出定期检验申请，轿厢内张贴电梯有效年检合格证		①电梯未在规定时间内进行年检的，扣3分 ②电梯年检合格证未在有效期内，扣2分 ③其他每发现	6			
			应配备电梯安全管理人员，每人负责管理的电梯不得超过50部。						
			电梯紧急报警装置（确保五方对讲系统畅通）能随时与值班人员取得有效联系。乘客被困报警后应在5分钟内通知						

d509fa0e5e4c184e0ae5a29560c-20261014095532941

			电梯维护保养单位采取措施实施救援。物业服务人员应在15分钟内到达现场，专业维修人员应在30分钟内到达现场。		一处不合格，扣1分				
			确保电梯轿厢内可视监控装置、语音提示广播、无线通讯装置等设施正常使用；声光报警、显示、监控、五方对讲等信号或画面清晰。						
			机房内专用工具配置齐全、使用方便，平层标识图、平层标识线清晰；通风、照明情况良好						
			应有电梯突发事件应急措施与救援预案，并每季度演练1次						
			每日应至少检查2次电梯安全状况，发现安全隐患及时组织排除；电梯停运超过24小时的，应当公告电梯停运原因和恢复运行时间。						
			对于电梯的日常管理是否满足雄安新区一级住宅物业服务标准及雄安集团的要求及频次						
		消防管理	消防设施设备能够正常运行，功能良好		①消防设备不能正常运行、灭火器未能按期年检，扣2分 ②其他每发现	5			
			楼道、地库、设备机房等区域按照规范配备灭火器，灭火器定期进行检验						
			消防箱无损坏、漏水、起泵报警按钮完好有效、消防水带、枪头等配置齐全，灭火器、火灾手动报警器、声光警报器、消防广播、区域显示器、气体灭火系统等标识清晰，设备完好有效						

0d50f1a913949c934dd0ae5a09156c-20261014095532941

			设备机房消防电话能够正常接通，且中控室显示位置正确，火灾探测器每年不少于 4 次检测，并留存记录，室外消火栓、水泵接合器无圈占、挪用现象，保持完好有效冬季做好防冻措施		一处不合格，扣 2 分				
			对于消防的日常管理是否满足雄安新区一级住宅物业服务标准及雄安集团的要求及频次						
		设施管理	公共照明灯具完好无损，外罩固定牢固，公区配电设施锁闭，无安全隐患		①存在安全隐患，扣 3 分 ②其他每发现一处不合格，扣 1 分	5			
			路灯杆、监控镜头支杆、雕塑小品、宣传栏、灯箱、公共休闲、健身及娱乐设施安装牢固、油漆无明显脱落，表面无锈蚀、无安全隐患						
			各类金属栏、杆、桩、牌、盖等以油漆作为保护层的公共设施，表面油漆无明显脱落、锈迹，安装牢固						
			固定单（摩托）车库（棚）的支架应牢固、整齐、美观						
			各类沟、渠、井、池盖安装平稳牢固无破损						
			各种门、柱、台阶、围墙、雕塑、路面等无倒塌、断裂、塌陷，无大面积破损、脱落等，不存在安全隐患，公区其他设施无明显破损						
			设备设施台账齐全，记录清晰完整						
5	**附加项**	**加分项**	1、服务范围时限内所管理社区评为国家优秀示范社区加 5 分、省优加 3 分、新区优加 2 分。 2、政府重大奖励事项； 3、额外贡献； 4、政府及城发公司要求的专项事项或任务达标，加 5 分，有一项不达标不得分。		依据实际情况进行加分，最高 20 分	20			

0c0[illegible]5e94[illegible]4d0a[illegible]5a29[illegible]60c-20261014095532941

		扣分项	1、由于物业原因导致质保期问题业主投诉至雄安集团或政府。每发生一次扣 2 分 2、因物业原因接到业主或政府非维修问题投诉，并确认属实。每发生一次扣 2 分 3、给新区或雄安集团造成负面影响。每发生一次扣 5-20 分		依据实际情况进行扣分，最高 20 分	20			
备注： **1、以上考核细则及要求均以雄安新区住宅物业一级服务标准执行，如有其他要求及标准需以雄安新区及甲方要求为准；** **2、甲方对以上考核标准及评分细则拥有最终解释权。**									

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261[illegible]409532941

注：启动区西北居住片区三期项目住宅前期物业相关业态，甲方不定期对乙方进行抽查及考核，考核得分应在 90 分（含）以上，若考核连续两次低于综合评价 90 分，扣除乙方履约保证金的 10%；若考核连续两次得分低于 85 分，扣除乙方履约保证金的 50%，甲方批评函件通报乙方。若连续两次考核得分均低于 80 分，乙方履约保证金全部扣除，且甲方有权解除合同，因物业服务不达标产生的所有损失均由乙方承担。

前述情形下，甲方扣除乙方履约保证金均不免除乙方继续整改的义务及其他相关责任，且履约保证金扣除可以累加。乙方在履约保证金被扣除作为违约金后，应当于 5 日内向甲方补交不足的履约保证金。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

附件六：“廉洁雄安”共建协议

“廉洁雄安”共建协议

项目名称：_____

甲方：_____

乙方：_____

河北雄安新区建设，是党中央作出的一项重大历史性战略选择，是千年大计、国家大事。创造“雄安质量”，建设“廉洁雄安”是新时代赋予我们的重大责任和光荣使命。为加强合同履约过程中的廉洁建设，规范各项活动中双方的行为，根据有关规定，特订立本协议。

第一条　甲乙双方的责任

1.1　严格遵守国家关于本合同约定事项的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2　严格执行合同文件，自觉按合同办事。

1.3　各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反与该合同履约相关的规章制度。

1.4　发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，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、司法等有关机关举报。（中国雄安集团纪委监督电话：0312-5673189、中国雄安集团城市发展投资有限公司纪检监督电话：0312-5612312）

第二条　甲方的责任

2.1　甲方的领导和从事该合同履行的工作人员在事前、事中、事后应遵守 “五不准”规定：

2.1.1　不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼品礼金、购物卡、电子红包、有价证券、支付凭证、贵重物品和好处费、感谢费等。不得与乙方发生借贷、租赁或合伙经营等个人经济关系。

2.1.2　不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

2.1.3　不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、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。

2.1.4　不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐、旅游等活动。

2.1.5　不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目合同有关的业务活动；不得向乙方或相关单位强行指定单位；不得向乙方或相关单位推销某种特定产品、材料和设备等。

第三条　乙方的责任

3.1　应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行与合同相关的有关方针、政策，执行合同相关的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

3.1.1　不准以任何理由向甲方及其工作人员赠送礼金、电子红包、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等；不得与甲方有关人员发生借贷、租赁或合伙经营等个人经济关系。

3.1.2　不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.1.3　不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供便利。

3.1.4　不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响其公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条　违约责任

4.1　甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关党纪党规和法律法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

4.2　乙方工作人员有违反本协议第一、三条责任行为的，主合同终止，不再继续履行，甲方不对主合同终止而承担任何赔偿责任；乙方或乙方工作人员涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；因合同终止给甲方单位造成经济损失的，乙方应予以赔偿。

第五条　其他

5.1　本协议作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。自双方法定代表人或委托代理人签字并盖章（公司公章或合同专用章）之日起生效。

5.2　本协议有效期为合同生效之日起至主合同约定期满终止时止。

5.3　本协议一式【】份，由甲乙双方各执【】份，送交甲乙双方监督单位各【】份。

甲方（盖章）：

法定代表人

或其委托代理人（签字或盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人

或其委托代理人（签字或盖章）：

签订日期：　　年　　月　　日

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20251014095532941

附件七：保密责任协议书

保密责任协议书

甲方：_____

乙方：_____

基于乙方承担【 】工作的原因，乙方已经(或将要)知悉甲方或雄安新区相关的秘密信息。为了加强保密管理，明确乙方的保密义务，防止秘密信息被公开披露或以任何形式泄漏，根据《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》及其他相关法律法规规定，双方自愿签订本保密协议。

第一条　秘密信息范围

1.1　本协议所称秘密信息是指乙方获取或知悉的与甲方相关，或与雄安新区相关的重要信息、资料和文件，包括但不限于：中央文件、政府会议精神、领导讲话及批示、各类数据、参考资料、工作方案、建设方案、规划信息、征迁信息、项目进度安排、财务数据以及其他需要保密的信息等。

第二条　秘密信息载体

2.1　秘密信息的载体是指以文字、数据、符号、图形、图像、声音等方式记载秘密信息的纸介质、磁介质、光盘等，包括但不限于口头信息、网络、电子、纸质、存储介质及一切承载秘密信息的介质。

第三条　保密义务人

3.1　乙方是本协议所称保密义务人。

3.2　通过乙方获取或知悉上述秘密信息的乙方雇员或与乙方相关联的第三方泄密的，视为乙方违反保密义务。

第四条　保密义务

4.1　保密义务人对其获取或知悉的秘密信息应严格履行保密义务，仅限于在甲乙双方合作内容范围内使用，不得用于任何其他领域，不得泄露给任何第三方或乙方中与合作内容无关的其他雇员。

4.2　在甲乙双方合作存续期间，保密义务人未经甲方授权，不得因任何理由，擅自披露、泄露、超范围使用上述秘密信息，不得擅自取走使用秘密信息载体。

4.3　如乙方发现秘密信息被泄露，应当立即采取有效措施防止泄密进一步扩大，并及时向甲方报告。

第五条　秘密信息管理

5.1　乙方应建立完善的秘密信息保护和管理相关制度，妥善保管秘密信息载体，严格保守秘密信息。

5.2　乙方应与所有接触秘密信息的乙方雇员或与乙方相关联的第三方另行签署保密协议，告知其秘密信息的保密性和应承担的义务及法律责任。

0f50fa015e94ec184dd0ae5a9e560c-20241040532941

5.3　必须设立涉密资料专用计算机，专人负责，专机专用。涉密计算机的管理参照国家有关保密设备的管理。

5.4　双方合作终止后，乙方应停止使用上述秘密信息，归还秘密信息载体，再复制、衍生品或其他无法归还的，应根据甲方要求全部删除或销毁。

第六条　保密期限

6.1　自乙方实际获取或知悉秘密信息之日起，至甲方明确书面通知解除保密义务或秘密信息被依法公开并为公众知悉之日止。

第七条　违约责任

7.1　双方确认，根据“保密信息”的特性，仅仅在金钱上的赔偿将无法满足任何违反“本协议”行为所造成的损失。为更有效地保护各方利益，双方同意并认可当出现任何针对甲方的违约或预示违约行为时，在法律或公平原则所提供的权利救济之外，甲方有权：

（1）在不提供任何实际损害证明的前提下，获得针对任何预示违约行为或实际违约行为的禁令，包括但不限于要求乙方立即停止违约行为，并采取补救措施，乙方须尽一切努力尽快消除泄密事件对甲方造成的不利影响或在甲方的要求下配合甲方积极止损。

（2）要求乙方赔偿甲方因乙方违反“本协议”约定，给甲方造成的全部损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、差旅费、仲裁费、无权使用信息费和其他相应违约赔偿；

（3）若乙方违反本协议任一条款，给甲方造成重大或严重损失的，包括但不限于使甲方遭受第三方的控诉或者被要求承担侵权赔偿责任，丧失潜在的商业合作机会，失去原有的竞争优势等，乙方应向甲方承担主合同金额【30】%的违约金。如果乙方支付的上述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方进一步补偿。（注:违约金数额可根据实际调整）

7.2　保密义务人违反协议中的保密义务，造成秘密信息泄露的，依照《中华人民共和国保守国家秘密法》、《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》及相关法律法规处理，构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第八条　争议的解决方法

8.1　因执行本协议而发生纠纷的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条　其他

9.1　本协议一式【】份，【】方各执 【】 份，自双方法定代表人或委托代理人签字并盖章（公司公章或合同专用章）之日起生效。

（以下无正文）

甲方：_____　　乙方：_____

（盖章）　　（盖章）

法定代表人（或委托代理人）：_____　　法定代表人（或委托代理人）：_____

（签字或盖章）　　（签字或盖章）

地址：_____　　地址：_____

电话：_____　　电话：_____

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

0a09fa05e949c18dd0a5a2016302026010953539941

附件八：安全生产管理协议

安全生产管理协议

甲方（建设/产权单位）：_____

乙方（物　业　单 位）：_____

为进一步明确双方安全生产相关权利、责任和义务，杜绝各类安全事故发生，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《河北省安全生产条例》《河北省消防条例》《中国雄安集团有限公司安全生产管理办法》《中国雄安集团城市发展投资有限公司安全生产管理办法》等国家、河北省、雄安新区安全生产相关法律法规及雄安集团、城市发展公司安全生产有关规定（包括但不限于消防、燃气、装修施工、特种设备、有限空间作业安全等），双方本着平等、自愿的原则，签订本协议，以供双方遵照执行。

一、甲方的权利、责任和义务

1.严格贯彻执行国家、河北省、雄安新区、有关行业部门的法律法规、规章制度以及雄安集团、城市发展公司相关安全管理要求，有权对乙方落实情况进行监督检查。

2.甲方应与乙方签订《安全生产管理协议》，有权监督乙方落实安全责任和义务。

3.甲方有权对乙方管理的项目进行安全、消防、环保检查等工作，有权查阅乙方的安全管理相关资料。

4.甲方有权要求乙方对存在的安全隐患问题限期完成整改，乙方不及时消除安全隐患的，甲方有权按照违约条款要求乙方承担违约责任。

5.甲方有权审查乙方的人员资格证书、安全培训教育情况、工作方案中安全保障措施方面的内容。

6.甲方有权对乙方不履行本协议规定的责任和义务、工作出现的安全问题或隐患整改不力现象，采取批评、教育、罚款、更换人员、约谈、清除出场等处罚措施。

7.法律、法规规定的其他甲方应负有的权利、责任和义务。

二、乙方的权利、责任和义务

1.乙方应严格遵守国家、河北省、雄安新区、有关行业部门的法律法规、规章制度以及雄安集团、城市发展公司相关的安全管理制度，明确乙方项目负责人_____是本项目安全管理的第一责任人。

2.按照法律法规、安全生产规定及合同约定等要求，乙方必须建立和健全安全生产管理制度，建立物业管理区域设施设备、消防安全防范、环境卫生、公共秩序维护等方面的管理制度及体系，在本协议签订时提交营业执照、资质证书等扫描件以供甲方备案保管。

3.乙方应建立安全生产风险分级管控工作机制和隐患排查治理工作机制，物业服务

工作开始前进行全面风险辨识评估，形成风险辨识清单，建立风险管控台账、隐患排查治理台账尤其对现场工作要全面辨识和管控。因环境、内容等发生改变，导致重大风险因素发生变化时，要及时修订风险辨识清单。

4.乙方应根据法律、法规及本合同约定，开展各项物业管理服务活动，不得危及甲方、业主、物业使用人及他人的合法权益。乙方应在物业管理范围区域内设置安全生产宣传栏，进行消防、燃气、电梯、电动自行车等安全宣传活动。

5.对物业服务区域内违反安全、环保、消防等法律法规行为，乙方应当及时采取合理措施制止，对公共区域杂物、易燃物堆积或者堵塞消防通道的行为以及电动车进楼或者违规充电的行为及时进行有效制止，对以上等各类消防安全隐患应及时发现并进行有效处置，并向属地社区和有关行政主管、执法部门报告，做好协助处理。

6.对物业服务区域内的公共安全设施，乙方不得擅自占用或者改变使用功能。确需改扩建或完善的配套项目，须报甲方及有关主管部门批准方可实施。

7.乙方不得违反法律、法规将住宅改变为经营用房，房屋内不得出现“三合一”（经营、仓储、生活）或“二合一”（经营、生活）等违法违规情况。

8.乙方应定期对管理区域内设备设施状况进行检查，按照物业的使用性质，妥善维修、维护，发现安全隐患或险情应当及时排除。

9.乙方相关工作人员必须持有合同约定的相关资格证书（包括但不限于高低压电工、电梯安全管理员、消防中控室值班人员），确保具备必要的安全生产知识。

10.乙方进行各项工作时，应设置有效安全防护措施，操作应符合安全操作规程。

11.乙方应落实本单位安全文化建设，不断提高工作人员安全意识和安全知识水平，加大安全生产知识宣传力度，营造浓厚安全氛围。

12.乙方对进入乙方管理区域的所有作业人员应配备各类安全防护设施、劳保用具，并在过程中及时进行维保或更换；在有安全风险的工作场所、设备及有关设施上，应设置明显的安全警示标志。乙方工作人员应严禁酒后作业。

13.乙方应建立安全检查制度，定期巡查，同时对甲方提出的安全问题，积极组织有关单位和人员在规定时间内按照有关标准和安全操作规程制定有效措施完成整改，消除事故隐患，防止事故发生。

14.乙方必须尊重并且服从甲方对其安全管理工作的监督、指导、要求和检查向甲方提供安全生产考核所需资料，履行安全生产及管理责任，不得阻碍、敷衍甲方组织开展的安全检查，不得对甲方检查人员进行人身攻击、事后打击报复。

15.乙方应保证管理区域内的良好秩序，严禁发生偷盗、打架斗殴、滋扰生事等扰乱公共秩序行为。

16.乙方应保证与工作人员签订劳动合同，确保按时足额发放人员工资，严格执行工伤保险和各项保险制度，避免发生影响社会稳定的群体性事件。

17.乙方每次更换或调动主要管理人员，必须事先向甲方报告，经甲方同意后落实人员变更手续，严禁不合格人员上岗。

18.乙方对管理区域内负有全面的安全责任，因乙方原因发生的安全事故责任由乙方负责处理和赔偿，甲方无责任。

19.乙方应维护甲方的声誉、利益;因乙方或任何乙方相关第三人原因，造成甲方被政府部门通报批评造成严重负面社会影响，被有关行业管理部门处罚或遭受经济损失等，一切损失由乙方负责赔偿。

20.乙方应按相关法律法规及安全生产规定等制定生产安全事故应急救援预案，并定期组织演练，加强突发事故应对处置工作。

21.发生生产安全事故后，乙方应按照国家、河北省、雄安新区相关法律法规以及雄安集团、城市发展公司有关规定要求，第一时间报告甲方并及时上报政府相关部门，严禁迟报、漏报、谎报、瞒报现象发生;同时采取措施防止事故扩大，组织救援，保护事故现场，做好事故的后续处理工作，做好工作人员的舆情教育，发生火灾、伤亡事故严禁随意拍照传播。

22.其他国家、河北省、雄安新区、有关行业部门的法律法规、规章制度以及雄安集团、城市发展公司相关规章制度以及合同约定要求承担的安全责任和义务。

三、其他事宜

1.本协议作为甲乙双方履行安全管理责任的依据，是双方签订合同的组成部分，与主合同具备同等的法律效力，自双方法定代表人/负责人或授权代表签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2.本协议未尽事宜，双方协商解决。协议内容如有与国家、河北省以及雄安新区有关法律、法规、规章不符的，按国家、河北省以及雄安新区的有关规定执行。

3.本协议与主合同期限一致，自主合同终止之日起终止。

甲方：　　乙方：

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权代表　　法定代表人/负责人或授权代表

（签字或盖章）：　　（签字或盖章）：

签订日期：　　签订日期：

0d509fa015e945184d0ae29153c02610401553094

附件九：履约担保（参考文本）

履 约 保 函

保函编号：
查询编码：
开立日期：____年____月____日

XXXX 有限公司（以下简称“受益人”）：

鉴于 XX 公司（以下称“申请人”）于____ 年____月____ 日取得了 XX 项目（项目全称）中选通知书（如有中选通知书编号，请务必填写），依据该项目比选文件约定，申请人需提交该项目的履约保函，XX 银行（以下称“我行”）承诺有资格开立本保函。

我行现已接受申请人的请求，愿向受益人出具无条件的、不可撤销的、见索即付的相当于合同金额 （填写比例） 的独立银行保函。

因此，我行根据本保函无条件地、见索即付地、不可撤销地可按照受益人要求向受益人支付总金额不超过合同金额的 ____%，即人民币_____元（大写： ）的数笔金额：

1、在本保函有效期内，我行在收到受益人书面索赔通知后，无论申请人是否提出异议，我行即在【7】个工作日内无条件地将受益人提出的、不超过保函总金额的款项，按受益人要求的方式支付给受益人。受益人出具书面索赔通知内容需列明索赔金额、收款信息以及索赔事由，无须提供任何证明证据，无须申请人同意。

2、本保函项下的任何支付应为免税和净值。本保函项下任何付款不包括或不扣除由任何单位因任何原因征收的或将征收的税费、关税、手续费及代扣费用。

3、本保函构成我行对受益人直接和独立的责任。申请人与受益人发生任何纠纷，或申请人提出任何抗辩和异议，均不影响我行按本保函无条件且无追索的支付款项。

4、受益人与申请人之间合同文件内容的任何变更、修改或补充，不论是否通知我行，均不能免除我行在此保函项下的责任。

5、受益人的索赔通知应以书面形式提出。在此形式下，需提交加盖受益人单位公章的索赔通知。索赔通知应在保函有效期内发出，我行认可的送达地址如下：_____。

6、本保函自开立之日起生效，有效期至 ____ 年____ 月____ 日。

0d209f2015e9490840e0a5a2915600520261015095532941

7、受益人与申请人协议变更工程竣工日期的或者在本保函到期前【30】日内申请人的合同义务尚未完成的，受益人有权要求申请人向我行提交保函延期申请，经我行书面同意后，保函予以延期。如果申请人在保函到期前未能按照上述要求办理完延期，则我行在收到受益人提交的书面索赔通知后，在【7】工作日内向受益人支付本保函的担保余额。

8、因本保函发生的纠纷，由双方协商解决，协商不成的，任何一方均可向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

9、本保函适用《见索即付保函统一规则》（国际商会 URDG758）

开立行名称（盖公章）：XX 银行 XX 支行
负责人或授权代表签字：_____
地址：_____
邮政编码：_____
电话：_____

保函查询网址：中国建设银行国际互联网站“www.ccb.com”—“公司机构首页”—“保函查询”栏目。该网址查询及显示结果仅供参考，不构成对保证人具有法律约束力的陈述或承诺，查询及显示结果与本保函原件有任何不一致的，以本保函原件为准。

0d509fa015e949c18ddd0ce5a91560c-20261014095532941

附件十：乙方团队人员信息一览表

序号	团队人员姓名	项目任职机构/职位	各部门主管配置	任职岗位（项目负责人（总经理）/经理/主管）	工作年限	学历	年龄	从事同岗位工作年限	备注

注：本表后附团队人员身份证、毕业证书扫描件。

0d509fa015e949184dd0ae5a2915b0c-20261014095532941

第五章 委托人要求

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

一、项目简介

1.项目地点：见招标公告。

2.项目概况：见招标公告。

3.物业服务设施、设备。

序号	设施、设备名称	数量	配置	备注
1	电梯	84 部	共 84 部电梯，其中 78 部功率 11.3KW/部,4 部功率 6.5KW/部，1 部功率 2KW/部，1 部 1.5KW/部	
2	加压生活水泵房	3 处	11/13 地块、15/16 地块、18/19 地块水泵各 3 台，两用一备，每台功率 7.5KW	
3	消防报警主机	8 台	11/13 地块 2 台，功率 2KW; 15/16 地块 2 台，功率 2KW; 18/19 地块 4 台，功率 2KW.	
4	消火栓泵	6 台	11/13 地块 2 台，功率 37KW; 15/16 地块 2 台，功率 37KW; 18/19 地块 4 台，功率 37KW.	
5	喷淋泵	6 台	11/13 地块 2 台，功率 55KW; 15/16 地块 2 台，功率 45KW; 18/19 地块 4 台，功率 45KW.	
6	消防控制室	3 处	11/13 地块、15/16 地块、18/19 地块各一处	
7	沉砂池	11 座	11 地块 2 座，V=100m3/V=75m3； 13 地块 2 座，V=40m3/V=75m3； 15、16、18 地块各 1 座，V=100m3 19 地块 4 座，V=40m3/V=75m3	
8	垃圾转运站	3 座	11，16，18 地块各一座，功率 15KW	
9	停车收费系统	6 套	6 个地块车库出入口	

上表所列设施、设备数量均为暂估数量，仅作为投标人投标时参考，具体以中标后委托人提供信息为准。

二、物业服务标准

雄安新区住宅物业一级服务标准(详见合同附件四)。

三、物业管理目标

以成功创建雄安新区物业管理示范项目为目标，树立服务“以人为本”，管理“以物为本”的管理意识，寓管理于服务中。对业主体贴入微的人性化、家庭式关怀。引入“员工是企业主人”的管理理念，为管理服务工作的实施提供保障。管理“以物为

本”，实现物业的保值、增值。

四、物业管理原则

为实现即定管理目标，追求最佳的环境效益、社会效益和经济效益，在物业管理过程将始终把握以下原则：

（1）服务第一、管理从严的原则：

“服务第一”是物业管理的宗旨，因此管理中要继续秉承“以人为本”的管理理念，从业主的需求出发，强化服务机能，丰富服务内涵，提供优质、周到、及时的服务。“管理从严”是服务的保障和基础，包括对物业的维护管理、员工的管理以及对业主不适当行为的管理和劝阻，建立严格、周全的管理制度，实施依法管理、从严管理、科学管理以确保物业管理服务收到应有的成效。

（2）专业管理与业主自治管理相结合的原则：

在日常管理中，要充分发挥两个积极性，即物业管理部门的积极性和业主的积极性。物业管理部门应当尊重并按照广大业主的要求，通过管理处对物业实施专业化的管理，同时努力争取业主的支持配合，使其能正确使用和维护物业，并自觉遵守业主手册的规定，共同创建文明的购物、娱乐、休闲、及办公的环境。

（3）物业管理及服务为主、多种经营相辅的原则：

在搞好日常管理和常规服务的同时，从物业的实际出发，开展一系列服务性的多种经营，既满足广大业主不同需求，又增强物业部门的造血功能，增加经济积累，以利于更好地为业主提供服务。

五、物业管理办法

（1）实施全程物业管理，从开发商、业主及专业物业管理的角度对物业提出合理化建议，构筑一个优秀的物业管理硬件环境。

（2）在公司现有管理资源的基础上，充分借鉴行业先进管理经验，积极培养高素质管理人才，为项目组建一支高素质的物业管理队伍。

0d2a9fa15e149c...20261014...3941

（3）导入三标一体质量管理理念，紧密结合物业具体实际，制定一套切合实际的规章制度，确定一系列高标准的物业管理行为规范，以制度促管理于服务。

（4）严格遵守《物业管理条例》等有关物业管理法规，制定切实可行的管理方案。

（5）运用业主满意战略，建立富有亲和力的管理和服务模式。

（6）依照市场化、企业化的运作方式，提供全方位服务，开展多元化经营。

六、最低人员架构要求

投标人须根据项目整体需求响应组建独立物业管理团队，不得低于招标人基础需求，可按照公司运营模式做适当调整及增加。投标人进场服务后，招标人有权根据项目实际需求要求投标人物业管理团队进行相应的调整。提报团队人员信息一览表，包含服务团队人员基本信息情况，无需提供未规定的其他人员的名单及其详细资料。投标人所委派的项目负责人需提供驻场服务；按招标文件的要求或国家、地方相关规定投入其他人员，需满足项目实际情况。招标人需求清单如下：

机构/职位设置	总经理（位）	主管（位）	行政专员（位）	备注
项目负责人（项目总经理）	1	0	0	
工程维修部	0	1	4	
人力行政部	0	0	0	
客服部	0	1	4	
环境部	0	0	12	
秩序部	0	1	27	
合计	51			
1.项目负责人任职资格：具有本科及以上学历，任职项目负责人岗位工作经验≥5 年（以投标人所附最高学历证书的签发时间为准）。 2.岗位设置人数仅代表项目费用系数，具体根据投标单位自行确定，但不低于总体人数要求。				

七、其他要求

投标人负责启动区西北居住片区三期项目住宅前期物业界面拆分工作，需具备运

0d509fa015e949c184dd0ae5291560c202101709553294

营管理及物业管理界面划分能力，根据招标人需求按照产权所有、业态种类、建筑功能、商业价值、设备种类等类别进行工作界面切割、拆分、运营成本测算等工作，同时明确费用权属、确认缴费方式及路径，经招标人审核形成成果文件。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

第六章　投标文件格式

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

_____招标

（招标编号：_____）

投　标　文　件

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

投标人：_____（单位电子印章）

_____年_____月_____日

目　　录

一、投标函

二、授权委托书

三、联合体协议书（如有）

四、投标保证金

五、报价清单

六、资格审查资料

七、技术文件（技术建议书）

八、其他资料

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

一、投标函

投标函

_____（招标人名称）：

我方_____（投标人名称）遵守招标文件的规定并作出如下承诺：

投标标段	
投标报价（元）	¥_____（大写）____元____角____分
项目负责人姓名	
服务期限是否满足招标文件要求	
质量标准是否满足招标文件要求	
是否存在招标公告/投标邀请书第3（4）、（5）款中的情形	□是 □否
投标有效期是否满足招标文件要求	

_____年____月____日

0d509fa015e949c184dd0ae5a2a1560c-20261014095532941

二、授权委托书

现授权_____（姓名）_____（职务）为我单位_____（投标人或联合体牵头人名称）的代理人及本次投标的联系人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、加密上传、撤回本项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本委托书签署之日起至投标有效期期满。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证扫描件。

委托代理人身份证号码：_____

委托代理人联系方式（手机号）：_____

_____年_____月_____日

0d509fa015e949c184dd0ae5a29f560c-20261014095532941

三、联合体协议书（如有）

无

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

四、投标保证金（本项目不适用）

（一）采用银行电汇形式，投标人应在此提供汇款或交纳凭证的扫描件，同时提供投标保证金从基本账户转出承诺函。

（1）汇款或交纳凭证的扫描件

（2）投标保证金从基本账户转出承诺函

投标保证金从基本账户转出承诺函

（招标人名称）：

我方承诺，_____招标我方所递交的投标保证金从我单位基本账户转出。

投 标 人：_____

_____年_____月_____日

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014093832941

（二）投标保证金的形式若为电子保函，应当在此附从交易平台导出的电子保函证明材料。

（三）符合《关于完善招标投标交易担保制度进一步降低招标投标交易成本的通知》(冀政务办【2023】6 号、《关于开展工程建设项目投标保证金差异化缴纳的通知》（雄安公服发[2023]39 号）的投标人，可在提供相应证明材料，按照通知要求执行。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

五、报价清单

一、采购范围

主要服务内容包括但不限于以下内容：

1.开办服务(开办筹备):物业公司须在正式交付之日前3个月完成物业服务团队筹建工作，正式进入磨合运营阶段，开展整体项目现场熟悉、业务培训、服务中心开办服务（开办筹备）(人员配置、开办物资采购、服装采购、物业类标识制作及安装等)等准备工作。

2.住宅部分物业、底商(含独立商业)物业管理、储藏室物业、机动车车位管理。

二、报价相关说明

1.本费用清单应与投标须知、合同条款、技术标准、招标文件等一起参照阅读。上述文件如出现内容、范围不一致之处，投标人应以内容较全、范围较广的方案考虑报价。

2.本次清单报价应采用全费用单价的形式，费用清单中各项目的工作内容和要求详见招标文件及合同条款有关部分。

3.费用清单报价为含税全费用价格，包含服务成本费用、风险费、管理费、利润、规费、税金等全部费用，不再单独计取其它任何费用。

4.招标文件规定应由投标人完成工作内容而在费用清单中未详细列出清单项的，其价格视为已综合包含在费用清单报价中。

5.投标人应当根据本企业的具体经营状况、技术装备水平、管理水平和市场价格信息，结合工程的实际情况、合同工期、合同价款方式、责任及义务、合同风险范围，自主确定报价。

6.费用清单中的金额均指人民币，单位为元。

7.费用清单中所列综合单价限价为上限，投标报价不得高于限价。

8.本合同为单价合同，结算时按建设工程规划许可证中载明的相应建筑面积及数量计算。

9.投标单位需提供“开办服务(开办筹备)服务费”测算明细(格式自拟)，若未提供也不作为否决项。

10.税率暂按 6% 计取，若国家出台新的税收政策，则按新的税收政策执行。

三、附件

附件1.启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务费用清单。

0c09b015e910c144d0aeea2450c-20260109532941

附件1:启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务费用清单

序号	名称	工程量	单位	周期(月)	综合单价限价(含税)	综合单价(含税)	总价(含税)
1	住宅物业费(含电梯费)	144595.58	㎡	36	2.92		
2	底商(含独立商业)物业服务费	2153.38	㎡	36	4.75		
3	储藏室物业管理费	27970.89	㎡	36	1.4		
4	机动车车位管理费	964	个	36	80		
5	开办服务（开办筹备）服务费	1	项	/	1646180.68		
	总计						

注：1.清单报价以元为单位，建议保留两位小数。
2.提示:总价(元)=工程量×周期(月)×综合单价(含税)。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

六、资格审查资料

表 1 投标人基本情况表

<table>
<tr><td>投标人名称</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电 话</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>传 真</td><td colspan="2"></td><td>网 址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>企业资质证书（如有）</td><td colspan="7">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>质量管理体系证书（如有）</td><td colspan="7">类型： 等级： 证书号：</td></tr>
<tr><td>营业执照号或统一社会信用代码</td><td colspan="3"></td><td colspan="4">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>注册资本</td><td colspan="3"></td><td rowspan="4">其中</td><td>高级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>成立日期</td><td colspan="3"></td><td>中级职称人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户开户银行</td><td colspan="3"></td><td>技术人员数量</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>基本账户银行账号</td><td colspan="3"></td><td>各类注册人员</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>投标人关联企业情况</td><td colspan="7">投标人应提供满足本招标项目要求资质的关联企业情况，包括：
（1）与投标人存在投资（控股）或管理关系的企业名称；
（2）与投标人单位负责人（即法定代表人）为同一人的其他单位名称。</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

注：1.投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

2.以联合体形式参与投标的，由联合体牵头人填报所有成员单位的表 1 并附相关证明材料。

0d509f01c9900184dd0ae5a291560c-20261014095532941

表 2 近年类似项目情况表

1.近年完成的类似项目业绩汇总表

序号	项目名称	服务内容	合同签订时间	项目交（竣）工时间

2.近年完成的类似项目业绩

序号：

项目名称	
项目所在地	
委托人名称	
委托人地址	
委托人电话	
合同价格	
服务期限	
服务内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

注：1.每张表格只填写一个业绩，并标明序号。

2.本表格可根据具体项目业绩要求所需的不同信息编制、细化。

3.投标人应根据投标人须知第 3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

4.招标人将根据本表详细信息对相关内容进行公示。

表 3 主要人员（项目负责人及其他主要人员等）简历表

姓　名		年龄		执业或职业 资格证书名称	
职　称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事工作年限	
毕业学校	年毕业于　　学校　　专业				
主要工作经历					
时　间	参加过的类似项目			担任职务	发包人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料。

ed509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014055532941

表 4 投标人信誉情况

……

注：以联合体形式参与投标的，由联合体牵头人填报所有成员单位的表 4。

0d509fa0f5e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

七、技术文件

【技术暗标文件编制要求:本项目投标文件的技术部分采用“暗标”形式进行评审。按照第二章 投标人须知前附表 3.7.4（4）的要求进行编写】

技术文件内容包括（但不限于）第三章评分办法-评标办法前附表 2.2.4(2)技术部分评分标准全部内容。

技术文件的篇幅不得超过 100 页，否则按照不满足暗标编制要求作否决投标处理。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

八、其他材料

（一）承诺函

承诺函

河北雄安华景置业有限公司（招标人名称）：

我方参加了启动区西北居住片区三期项目住宅部分前期物业服务（标段名称）投标，我方在此承诺：

我方遵守评标阶段，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

我方完全符合招标文件第一章“招标公告”中的投标人资格要求。

我方已建立物业服务日常投诉处理程序、标准及相关制度。

我方承诺全部响应招标文件招标范围、投标有效期、第四章合同条款和第五章委托人要求的全部内容。

我方将根据招标文件要求填报单位及项目负责人资料，我方所填报的单位及项目负责人资料真实、准确。若我方中标，我方承诺所委派的项目负责人提供驻场服务，自本项目合同签订之日起不担任其他物业项目的项目负责人。

若我公司提交的投标文件等资料中有不实内容，招标人有权将上述情形记入雄安新区失信主体名单和雄安集团企业黑名单，并在雄安集团官网和其他媒体、网站予以公示。

我方对招标文件中所载的涉及相关规划方案等信息严格保密，不泄露给任何第三方或我方中与本次投标工作无关的其他雇员。

若我方中标，我方承诺对签订合同前招标人向我方提供的一切资料均严格保密，不泄露给任何第三方或我方中与本次投标工作无关的其他雇员。

我方完全响应招标人（委托人）在招标公告资格要求中载明的除需要明确提供相关证明材料的其他全部要求和条件。

若我方违背上述承诺，招标人（委托人）有权取消我方投标资格，并将我方的违约行为上报行政主管部门、纳入不良记录，并承担相应法律责任，由此造成的一切后果由我方承担。

0d50fa15c949c1edda6a2913e0c2026114095532441

（二）近年财务状况

提供近 3 年度（2023、2024、2025 年）经会计师事务所审计的财务审计报告（若 2023 年 1 月 1 日后成立，则提供成立至 2025 年 12 月 31 日的财务审计报告；若 2025 年 12 月 31 日后成立，无需提供经会计师事务所审计的财务审计报告），且包括财务审计报告签字页、资产负债表、现金流量表、利润表的复印件，无需提供审计报告附注。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

（三）企业信用

提供“河北省物业服务企业信用信息查询”（https://zfcxjst.hebei.gov.cn:31201/wyglweb/#/keep-credit-company）查询的信用等级评定结果截图。

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

（四）纪检人员

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095532941

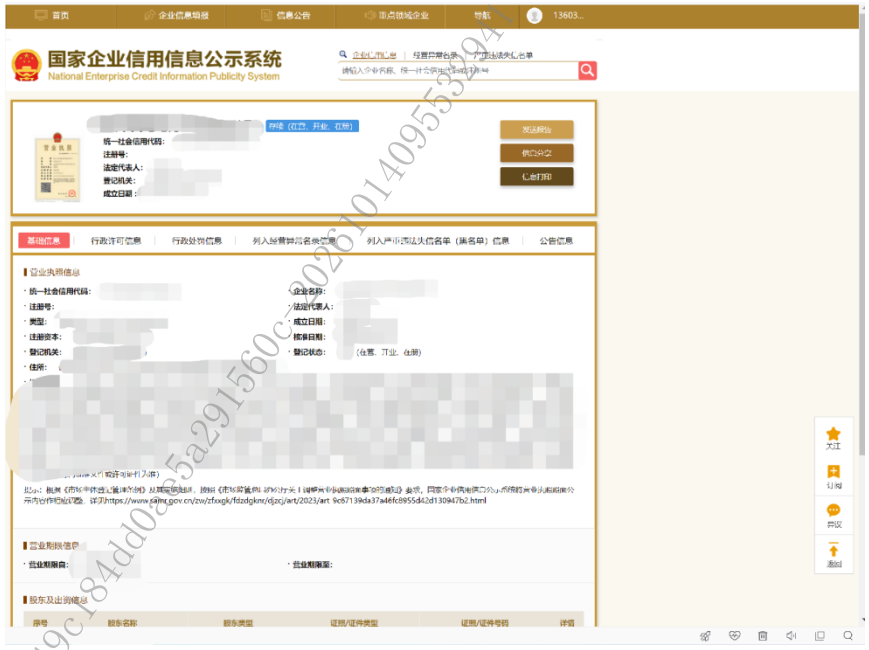
（五）其他资料

投标文件制作提示：

1.建议投标人不提供招标文件未做要求的证书、业绩等。

2.投标人应在本章其他资料中提供投标文件中所附的营业执照、资质证书、人员证书、业绩、发票查询等在互联网上可公开查询的截图及链接核查资料，本资料要求作为招标人标后核查的依据，不作为评标否决项，所附核查资料表参考格式示例如下：

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014095329.pdf

原文	核查情况	核查结论
		

0d509fa015e949c184dd0e35a291560c:20261014095539

原文	核查情况	核查结论
		

0d509fa015e949c184dd0e3a291560c-20261014095329.1

原文	核查情况	核查结论
		

0d509fa015e949c184d60ae5a291560c-20261014095532941

原文	核查情况	核查结论
		

0d509fa015e949c184d0ae6a291560c-20261014095532941

原文	核查情况	核查结论
业绩 1：×××项目	网上未查询到该项目的采购及成交信息	

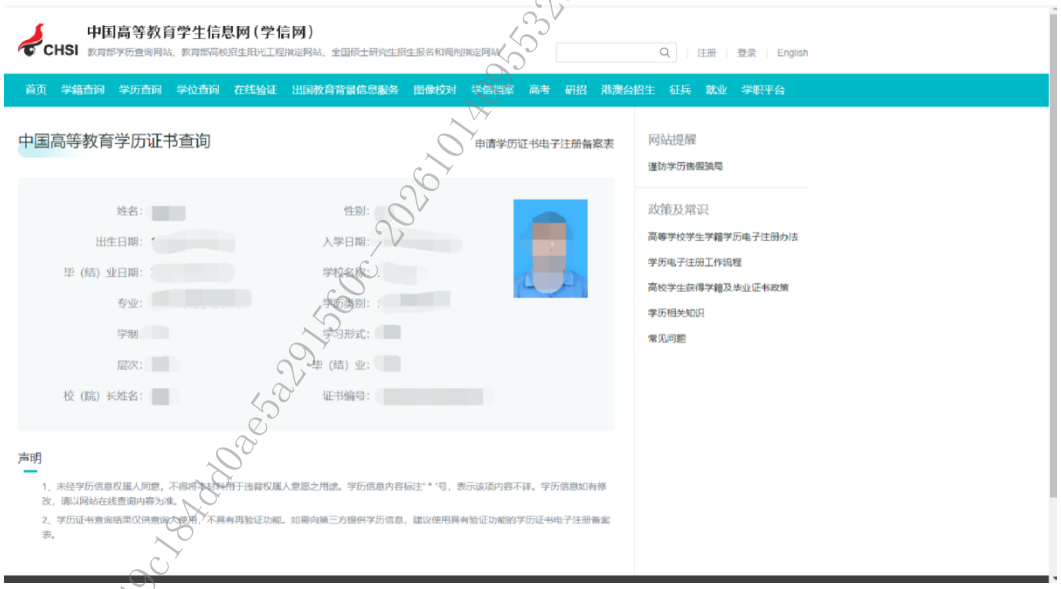
0d509fa015e949c184dd0ae5a291560c-20261014[illegible]532941

原文	核查情况	核查结论
业绩 2：×××项目		

0d509fa01be949c184dd0ae5a291960c-20261014095532911

原文	核查情况	核查结论
业绩 3：×××项目		

0d509fa015e949c184dd0ae5a291560-20261014095532441

原文	核查情况	核查结论
		

0d509fa015e949c181dd0ae5a291560c-20261014-9532941