**采购文件**

**项目名称：物业资产运营推广软件建设服务采购项目**

**采 购 人：广西自贸区产融城市运营管理有限公司**

**2023年7月**

第一章 采购公告

物业资产运营推广软件建设服务采购项目的潜在供应商应在广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司网站<http://www.qbtzjt.com>获取（下载）采购文件，并于截止日期 2023年 8 月8日 17 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

**一、项目基本情况**

项目名称：物业资产运营推广软件建设服务采购项目

采购方式：综合评估法

定标方式：满足采购文件的实质要求，且经评审得分最高的供应商为成交候选供应商

预算金额：人民币壹拾伍万元整（￥：150000.00元）

最高限价：人民币壹拾伍万元整（￥：150000.00元）

采购需求：面向广西自贸区产融城市运营管理有限公司名下运营物业资产（含海角八号小区、职工生活配套区468间宿舍，市区物业45间商铺/住宅，自贸中心165间办公室及一二层商业，及今年计划新增的跨境电商产业园一期602间公寓，未来跨境电商产业园二三四期预计新增约2000间公寓），建设一套满足或优于对以上不动产实现在线资产管理、租赁管理、物业管理及推广等需求的软件系统，详见“第二章 采购需求”。

合同履行期限：合同签订之日起1个月内完成交付。

本项目不接受联合体。

**二、供应商的资格要求**

1.国内注册（指按国家有关规定要求注册），依法能提供本次采购产品和服务的供应商；

2.具有独立承担民事责任的能力；

3.具有良好的商业信誉和履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由竞标人提供证明或采购人在“信用中国”网站查询）；

5.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

6.法律、行政法规规定的其他条件。

7.本项目的特定资格要求：无

**三、获取采购文件**

时间： 2023 年 7 月 27 日至 2023 年 8月 8 日，每天上午08：30至12：00，下午14：00至17：30（北京时间，法定节假日除外）

地点（网址）：广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司网站[http：//www.qbtzjt.com](http://www.qbtzjt.com)获取（下载）。

方式：在 2023 年 8 月 8 日17时30分前（北京时间）自行获取（下载）。

售价：0元。

**四、响应文件提交**

截止时间： 2023 年 8 月 8 日17时30分（北京时间）

提交响应文件地点：广西钦州市保税港区二号路自贸中心23楼风控审计部，联系人及电话：黄全炳07775881380

不按规定密封、逾期送达的或者未送达指定地点的，采购人不予受理。

注：以邮寄方式（建议寄顺丰）提交的，应在截止时间前送达指定地点并经签收，不按规定密封、逾期送达的按无效竞标处理。

**五、开启**

时间： 2023 年 8 月 9 日 9 时 30 分（北京时间）后；

地点：广西钦州市保税港区二号路自贸中心23楼

**六、公告期限**

自本公告发布之日起3个工作日。

**七、其他**

1.响应文件应装在一个密封袋内，并进行密封，加盖密封章或单位公章。密封袋外应注明项目名称。

2.有关招标采购事务和本项目的补充公告，敬请关注本网站发布的信息。竞标人或潜在竞标人未及时关注相关信息的，所造成的一切后果由竞标人或潜在竞标人自行承担。

**八、凡对本次采购提出询问的请按以下方式联系**

1.采购人信息

名称：广西自贸区产融城市运营管理有限公司

地址：广西钦州市保税港区二号路自贸中心23楼

联系方式：梁珊珊，电话19126235233

2.监督部门信息

名称：广西自贸区钦州港区开发投资集团有限责任公司风控审计部、总经办

地址：广西钦州市保税港区二号路自贸中心23、24楼

联系方式：07775881380（风控-黄全炳）、0777-5818333（总经办-曾斌繁）

第二章 采购需求

1.采购标的

1.1项目背景

广西自贸区产融城市运营管理有限公司目前名下运营物业资产有海角八号小区、职工生活配套区468间宿舍，市区物业45间商铺/住宅，自贸中心165间办公室及一二层商业，今年计划新增跨境电商产业园一期602间公寓，未来跨境电商产业园二三四期预计新增约2000间公寓等，现计划开发建设一套物业资产运营推广软件系统，以实现对上述的公寓、宿舍、商铺等不动产进行数字化管理，助力品牌推广及降本提效运营，提升国企资产管理能力，助力资产保值增值。

1.2物业资产运营推广软件功能需求一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 客户端 | 系统模块 | 系统功能 |
| 物业资产运营推广软件web端 | 资产管理 | 小区管理 |
| 资产管理 |
| 固定资产管理 |
| 住户管理/成员管理 |
| 费用管理 |
| 租控管理 |
| 合同管理 |
| 财务管理 |
| 发票管理 |
| 资产地图 |
| 消息通知 |
| 数据大屏 |
| 设备（IOT）管理 | 设备管理 |
| 智能电表 |
| 智能水表 |
| 租赁管理 | 租赁管理 |
| 置业分组 |
| 带看管理 |
| 入住管理 |
| 退租管理 |
| 续租管理 |
| 换房管理 |
| 物业管理 | 任务管理 |
| 团队管理 |
| 报修管理 |
| 收费项目 |
| 收费账单 |
| 费用催缴 |
| 财务报表 |
| 投诉建议 |
| 广告管理 |
| 活动管理 |
| 系统设置 | 团队管理 |
| 系统配置 |
| 日志管理 |
| 数据库维护 |
| 物业资产运营推广软件小程序端 | 租赁管理 | 实名认证 |
| 在线选房 |
| 预约看房 |
| 在线签约 |
| 押金管理 |
| 在线缴费 |
| 在线续约 |
| 在线退租 |
| 发票管理 |
| 财务管理 |
| 物业管理 | 物业缴费 |
| 收费账单 |
| 财务报表 |
| 发票管理 |
| 报事报修 |
| 报修管理 |
| 投诉建议 |
| 住户管理/成员管理 |
| 智能水电表 |
| 宣传管理 | 集团主页 |
| 广告管理 |
| 公告管理 |
| 活动管理 |
| 员工通道 | 登录 |
| 物业管理 |
| 租金管理 |
| 合同管理 |
| 报修管理 |
| 带看管理 |
| 数据报表 |
| 自动抄表 |

2.商务要求

2.1付款方式

（1）合同签订后10个工作日内，成交人提供等额有效的增值税专用发票（税率6%）给采购人后，采购人向成交人支付合同总金额的50%。

（2）成交人完成系统部署和数据采集后递交初始数据成果，经采购人书面确认符合数据成果标准后7 个工作日内支付合同总价的 20%，成交人提供等额有效的增值税专用发票（税率6%）给采购人。

（3）项目完成验收合格后10个工作日内，成交人提供等额有效的增值税专用发票给采购人后，采购人向成交人支付合同总金额的25%，剩下5%作为质量保证金，自验收之日起计算，12个月后，成交人向采购人申请，采购人在7个工作日之内无息支付质量保证金。

2.2服务期：合同签订之日起1个月内完成交付，自验收之日起计算，免费提供本项目运维服务1年。

2.3服务地点：采购人指定地点。

2.4报价要求

本项目报总价，报价包含项目的所有合理经费开支，包括人工、物耗、工具、设备、交通、会务、保险、税费、利润和所有可能发生的相关费用及合同实施过程中的其它应预见或不可预见费用。采购人后期不再另行追加任何费用，竞标人自行考虑风险。税费费率约定为软件信息和服务业，税率为6%。

2.5售后服务

本项目需提供1年的7\*24小时免费质保期服务，以项目验收合格之日起算。成交单位在质保期内提供免费技术后援支持，包括专业技术咨询、培训指导、必要且合理的数据格式转换、数据使用、不超出采购需求范围内的定制化开发和系统升级优化等工作。至少提供7\*24 用户咨询服务，对用户的故障通知，成交单位应在报障后 1小时内响应，4小时内到达现场排除故障。

2.6运维费用

自验收合格之日起计算，1年内提供免费运维服务，第二年起运维费用为签约合同价的10%。

2.7知识产权

成交人所提供项目成果的版权归采购人完全拥有；若成交人需要在其他地方使用该项目成果或该项目成果的一部分，必须经得采购人的许可。成交人可与采购人共同就该项目成果或其中的一部分申请有关奖项。

成交人应当保证交付给采购人的开发成果不侵犯任何第三人的合法权益。如发生第三人指控侵权的，成交人应当负全部责任。成交人承诺并保证其对本合同项下的系统软件拥有所有权，并有权向我方提供系统软件，若因成交人提供的系统软件权属存在纠纷或无权许可的，采购人有权单方解除合同，并要求成交人退还采购人已付的全部费用，并按合同的总价的20%向采购人支付违约金。

3.技术要求

3.1基本要求

按采购标的。

3.2技术服务要求

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 技术服务要求 |
| 实施部署/培训 | 本地化部署实施、数据初装；提供配套技术资料、产品说明书和现场培训。 |
| 水表系统对接 | 智能水表设备接口对接。 |
| 电表系统对接 | 智能电表设备接口对接。 |
| 集团公众号及其他第三方小程序对接 | 集团公众号及其他第三方小程序接口对接。 |
| 功能调整定制开发 | 服务期内免费提供采购范围内的软件系统功能调整定制开发。 |

3.3交付标准

（1）按照国际、国内项目管理指南，对项目全过程、各领域进行严格管理，包括需求管理、进度管理、人力资源管理、质量管理、风险管理等，做好全面、科学、合理的项目管理计划，保证投入项目的人员组织科学、充足，项目的进度计划合理、可行，项目各阶段的跟踪管理和质量保障措施完善，项目成果保管得当。

（2） 系统上线时要保证业务数据与财务系统数据一致。

3.4保密要求

（1）严格遵守采购人单位关于其相关保密制度，服从其管理。

（2）不得随意对外公布信息、成果、工作标准及集成数字资源样例。各阶段采集的涉及采购人单位情况的资料一律不得对外公开，不得以任何方式透露给其他机构。

3.5项目验收

（1）验收主体：广西自贸区产融城市运营管理有限公司。

（2）验收时间：项目所有成果经采购人确认后方可进行验收，验收形式由采购人制定。

（3）验收标准：按合同约定和相关国家标准、行业标准、地方标准等标准规范。

3.6服务器资源

服务器资源，由广西自贸区产融城市运营管理有限公司自备，由成交人协助采购人进行部署、维护。

第三章 供应商须知

供应商须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款名称** | **详细内容** |
| 1 | 采购人 | 采购人：广西自贸区产融城市运营管理有限公司  项目联系人：梁珊珊  电话：19126235233 |
| 2 | 项目名称 | 物业资产运营推广软件建设服务采购项目 |
| 3 | 资金来源 | 自有资金 |
| 4 | 采购文件的获取 | 供应商在广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司网站<http://www.qbtzjt.com>获取（下载）采购文件 |
| 5 | 供应商应具备的特定条件 | 1.国内注册（指按国家有关规定要求注册），依法能提供本次采购产品和服务的供应商；  2.具有独立承担民事责任的能力；  3.具有良好的商业信誉和履行合同所必需的设备和专业技术能力；  4.参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由竞标人提供证明或采购人在“信用中国”网站查询）；  5.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。  6.法律、行政法规规定的其他条件。  7.本项目的特定资格要求： 无 |
| 6 | 是否接受联合体竞标 | □接受联合体竞标 ☑不接受联合体竞标 |
| 7 | 响应文件份数 | 响应文件：**正本1份，副本1份**  供应商必须在首次响应文件提交截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。在首次响应文件提交截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人应当拒收。 |
| 8 | 评审方法 | **综合评估法** |
| 9 | 竞标有效期 | 自竞标截止时间起60天 |
| 10 | 竞标保证金金额 | 无 |
| 11 | 竞标截止时间 | 与第一章公告响应文件提交截止时间一致 |
| 12 | 响应文件提交  截止时间和地点 | 与第一章公告响应文件提交截止时间、地点一致 |
| 13 | 开标时间和地点 | 供应商不需要到达开标现场。采购人要求多次报价的，由采购人另行通知所有提交响应文件的竞标人。 |
| 14 | 需要补充的其他内容 | 无 |

一、**总则**

1.项目概况

1.1采购人：见供应商须知前附表。

1.2项目名称：见供应商须知前附表。

1.3资金来源：见供应商须知前附表。

1.4获取采购文件的时间、地点、方式：见供应商须知前附表。

1.5采购文件：是指采购人为完成采购活动所制定的文件，包括价格性文件内容和商务性文件内容（包括但不限于综合评估法采购文件、澄清或者更正公告等）。

1.6供应商：是指有能力向采购人提供符合本项目技术规格要求的产品、服务的法人、其他组织和自然人。

**2.采购信息发布媒体：**

与本项目相关的采购业务信息（包括公告、成交公告及其更正事项等）将在以下媒体上发布：广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司网站<http://www.qbtzjt.com>获取（下载）。

**3.**供应商**资格要求：**

3.1供应商的资格条件详见“供应商须知前附表”。

3.2供应商须知前附表规定接受联合体竞标的，两个以上供应商可以组成一个竞标联合体，以一个竞标人的身份共同参加竞标。以联合体形式参加竞标的，联合体各方均应当符合本章第3.1项的要求。由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。联合体各方不得再以自己名义单独或组成新的联合体参加同一项目同一分标竞标，否则与之相关的竞标文件作废。

**4.费用承担**

供应商准备和参加本次采购活动发生的费用自理。

5.联合体竞标

5.1本项目是否接受联合体竞标，详见“供应商须知前附表”。

5.2如接受联合体竞标，联合体竞标要求详见第三章供应商须知“供应商资格要求”。

6.转包与分包

6.1本项目不允许转包。

6.2本项目不允许分包。

7.语言文字

除专用术语外，与本次采购活动有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

**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。

**9.否决竞标条件**

9.1有下列情形之一的，属于相互串通竞标，响应文件将被视为无效：

9.1.1供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其响应文件；

9.1.2供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；

9.1.3供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；

9.1.4属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加采购活动；

9.1.5供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

9.1.6供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃成交；

9.1.7供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

9.2有下列情形之一的，视为供应商相互串通竞标，响应文件将被视为无效：

9.2.1不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

9.2.2不同供应商委托同一单位或者个人办理竞标事宜；

9.2.3不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；

9.2.4不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；

9.2.5不同供应商的响应文件相互混装；

9.2.6不同供应商的竞标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

9.3响应文件将被视为无效的其他情形：

9.3.1响应文件逾期送达的或者未送达指定地点的；

9.3.2响应文件未按采购文件要求密封的；

9.3.3响应文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

9.3.4响应文件无单位盖章并无法定代表人或法定代表人授权的代理人签字或盖章的；

9.3.5供应商递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一采购项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按采购文件规定提交备选投标方案的除外；

9.3.6供应商不按评审委员会要求澄清、说明或补正的；

9.3.7未按采购文件要求提交保证金的；

9.3.8联合体竞标未附联合体各方共同投标协议的。

**10.采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：**

10.1参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

10.2参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

10.3参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

10.4与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

10.5与供应商有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

二、响应文件的编制

**11.响应文件的编制原则**

供应商必须按照采购文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件必须对采购文件作出实质性响应。

**12.响应文件的组成**

12.1响应文件由**资格证明文件、报价商务技术文件**两部分组成。

12.2响应文件份数：详见供应商须知前附表。

13.响应文件编制的要求

13.1供应商应按本采购文件规定的格式和顺序编制、装订响应文件并标注页码，响应文件内容不完整、编排混乱导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，由此引发的后果由供应商承担。

13.2响应文件应按**资格证明文件、报价商务技术文件**分别编制，资格证明文件、报价商务技术文件按顺序装订成册。响应文件正本一份，副本份数详见“供应商须知前附表”，响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样，提供响应文件正、副本数量不足的将按无效响应处理。由于响应文件装订松散而造成的丢失或者其他情况导致的不利后果由供应商自行承担。

13.3响应文件的正本应打印或者用不褪色的墨水填写，响应文件正本除本“供应商须知”中规定的可提供复印件外均须提供原件，副本可为正本签字、盖章后的复印件，当副本和正本不一致时，以正本为准。

13.4响应文件须由供应商在规定位置盖公章并由法定代表人或者委托代理人签字，否则其响应文件按无效响应处理。骑缝盖公章不视为在规定位置盖章。

13.5响应文件中标注的供应商名称应与营业执照（事业单位法人证书、执业许可证、自然人身份证）及公章一致，否则其响应文件按无效响应处理。

13.6响应文件应尽量避免涂改、行间插字或者删除。如果出现上述情况，改动之处应由供应商的法定代表人或者其委托代理人签字或者加盖公章。响应文件因涂改、行间插字或者删除导致字迹潦草或者表达不清所引起的后果由供应商承担。

**注：供应商必须根据所投分标分别提交响应文件，否则响应文件将被拒绝。**

14.响应文件的密封和标记

14.1响应文件正、副本全部装入一个或者多个包封袋或箱（响应文件的补充、修改可另行单独递交）中并加以密封，封口处必须加盖供应商公章或者法定代表人签字或者委托代理人签字，以示密封。

14.2响应文件外层包装封面上应标记“**项目名称、项目编号、供应商名称、所竞分标、首次响应文件提交截止时间前不得启封**”字样。

14.3未按上述规定密封的响应文件将被拒收。

15.响应文件的提交

供应商必须在“供应商须知前附表”规定的时间和地点提交响应文件。

第四章 评审办法

1.评审委员会的构成

本采购项目的评审委员会分别由依法组成的评审专家、采购人代表等三人以上单数组成，其中专家人数不少于成员总数的三分之二。

2.评审依据

以采购文件、响应文件为评审依据。

3.评审方法

本次评审采用综合评估法。评审委员会对资格和响应性审查合格的响应文件，采用综合评估法进行评审，以采购文件、响应文件为评审依据，以技术、服务能满足采购文件实质性要求且最终得分最高的原则确定成交供应商。

4.成交候选供应商推荐原则

19.1在质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的前提下，评审委员会将按得分由高到低顺序推荐3名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，则按照按项目技术方案得分高低顺序推荐。采购人应当确定评审委员会推荐排名第一的成交候选供应商为成交人。排名第一的成交候选供应商放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同，或者采购文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，或响应文件中提供虚假材料的，采购人可以确定排名第二的成交候选供应商为成交人或重新采购。排名第二的成交候选供应商因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人可以确定排名第三的成交候选供应商为成交人或重新采购。

19.2评审委员会认为，某竞标供应商的最后报价或者最后报价中某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效响应文件处理。

5.评分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查内容 | 审查标准 | |
| 1 | 资格审查 | 营业执照 | 具备有效的营业执照 |
| 法定代表人身份证明及授权 | 法定代表人身份证明原件及身份证复印件（法定代表人签署响应文件时提供）或者响应文件签署授权委托书（原件），附：法定代表人身份证明及身份证复印件、委托代理人的身份证复印件（委托代理人签署响应文件时提供） |
| 诚信 | 未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。  **[供应商参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录或不良信用记录的书面声明**（注：重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。供应商如有重大违法记录和不良信用记录情况的，请如实反映）]。 |
| 2 | 响应性审查 | 竞标内容 | 详看采购文件 |
| 工期 | 合同签订之日起1个月内完成交付 |
| 权利义务 | 竞标响应表中的相关承诺符合或优于第二章“采购需求”及第六章“合同条款及格式”的相关规定 |
| 竞标报价 | 低于（含等于）采购人公布的最高上限价且无否决竞标条件的相应情况。 |
| 合格标准：以上缺少任何一项或有任何一项不合格者，其评审结果视为不合格。通过资格审查评审和响应性审查评审的供应商，才能进入详细评审程序。 | | | |
| 3 | 详细评审 | 分值构成（总分100分）：  （1）技术标分值：60分  （2）商务标分值：40分，其中竞标报价35分，项目经验5分。 | |
| 3.1 | 技术标评分标准（满分60分） | 项目技术方案完整性（满分30分） | 差(10分)：项目技术方案各部分组成内容不完整；对项目背景、痛点和目标理解不足；方案表述不清晰，建设内容不完善或不具体。  良20分)：项目技术方案各部分组成内容基本完整，对项目背景、痛点和目标有理解，建设内容基本完整但部分不具体或不能充分满足用户需求：有智能水电表对接方案但不清晰。  优(30分)：项目技术方案各部分组成内容完善；对项目背景、痛点和目标有深刻理解，表述清晰、严谨合理；建设内容完善具体、图文并茂、成熟有效，充分满足或优于用户需求；清晰有效的智能水电表对接方案；系统建设规划充分考虑未来运营推广和可持续发展需求。 |
| 项目实施计划及违约责任承诺（满分10分） | 差(3分)：项目实施计划编制不合理，关键节点的控制不可行，没有违约责任承诺。  良(7分)：项目实施计划编制基本合理，关键节点的控制措施基本可行，进度违约责任承诺具体。  优(10分)：关键线路清晰、准确、完整，项目实施计划编制合理、可行，关键节点的控制措施有力、合理、可行，进度违约责任承诺具体。 |
|  | 项目投入计划、售后服务承诺及质量保证措施（满分20分） | 差(6分)：项目投入计划与实施进度计划呼应不足，不能满足建设要求；售后服务不明确或服务承诺低于招标要求；质量保证措施不合理。  良(14分)：项目投入计划与实施进度计划呼应，满足建设要求；售后服务明确、服务承诺满足招标要求；质量保证措施合理可行。  优(20分)：项目投入计划与实施进度计划呼应，较好满足建设要求；对产品质量、系统维护、响应时间等售后服务明确可行、服务承诺满足招标要求、在服务地点设有办公机构和售后人员办公点；质量保证措施清晰、完善、合理可行。 |
| 3.2 | 商务标评分标准 | 竞标报价（满分35分） | 竞标报价得分=（竞标基准价/最后投标报价）×35  注：竞标基准价是指经评审后有效的最低报价 |
| 项目经验（满分5分） | 每提供一个类似项目合同得1分，满分5分 |
| 5 | 合计 | 100 | / |

第五章 响应文件格式

（响应文件外层包装封面格式 ）

响应文件

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称：

截止时间： 年 月 日 时 分（北京时间）前不得启封

年 月 日

一、资格证明文件格式

1.资格证明文件封面格式

正本/副本

**资格证明文件**

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称：

年 月 日

2.资格证明文件目录

根据采购文件规定及供应商提供的材料自行编写目录（部分格式后附）。

**资格证明**

（如营业执照、事业单位法人证书、资质证书等）

**竞标声明**

致： （采购人）

（供应商名称） 系中华人民共和国合法供应商，经营地址： 。

我方愿意参加贵方组织的 （项目名称） 项目的竞标，为便于贵方公正、择优的确定成交供应商及其竞标产品和服务，我方就本次竞标有关事项郑重声明如下：

1.我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

2.在此，我方宣布同意如下：

（1）将按采购文件的约定履行合同责任和义务；

（2）已详细审查全部采购文件，包括竞争性磋商文件、澄清或者更正公告（如有）等；

（3）同意提供按照贵方可能要求的与采购有关的一切数据或者资料；

（4）响应采购文件规定的竞标有效期。

3.我方承诺符合采购文以下规定：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

4.我方在此声明，我方在参加本项目的采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚），未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，完全符合采购文件规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

5.我方就对本次响应文件进行注明如下：（两项内容中必须选择一项）

□我方本次响应文件内容中未涉及商业秘密；

□我方本次响应文件涉及商业秘密的内容有： 。

6.与本采购有关的一切正式往来信函请寄： 邮政编号：

电话/传真： 电子函件：

开户银行： 帐号：

7.以上事项如有虚假或者隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或者免除法律责任的辩解。

特此承诺。

法定代表人（签字）：

供应商（盖公章）：

年 月 日

**法定代表人身份证明书**

供应商名称：

地 址：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

身份证号码： 系 （供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附件：法定代表人有效身份证正反面复印件

供应商（盖公章）：

年 月 日

注：1.自然人竞标的无需提供，联合体竞标的只需牵头人出具。

2.供应商为其他组织或者自然人时，本采购文件规定的法定代表人指负责人或者自然人。本采购文件所称负责人是指参加竞标的其他组织营业执照上的负责人，本采购文件所称自然人指参与竞标的自然人本人。

**法定代表人授权委托书**（如有委托时）

致：（采购人名称）

我 （姓名） 系 （供应商名称） 的（□法定代表人/□负责人/□自然人本人），现授权 （姓名） 以我方的名义参加 项目的竞标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的所有采购程序和环节的具体事务和签署相关文件。

我方对委托代理人的签字事项负全部责任。

本授权书自签署之日起生效，在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。委托代理人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

委托代理人无转委托权，特此委托。

附：委托代理人有效身份证正反面复印件

委托代理人（签字）： 法定代表人（签字）：

委托代理人身份证号码：

供应商（盖公章）：

年 月 日

二、报价商务技术文件格式

1.报价商务技术文件封面格式

正本/副本

**报价商务技术文件**

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称：

年 月 日

2.报价商务技术文件目录

根据采购文件规定及供应商提供的材料自行编写目录。

**竞标报价表**

项目名称：物业资产运营推广软件建设服务采购项目

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 单价（元） | 数量 | 合价  （元） | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | 合计 |  |  |  |  | 含 %增值税专用发票 |
| 备注： | | | | | | |

法定代表人或者委托代理人（签字）：

供应商（盖公章）：

日期： 年 月 日

**竞标响应表**

项目名称：物业资产运营推广软件建设服务采购项目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容名称 | 竞争性磋商文件要求 | 供应商的承诺 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |

注：

1.应对照采购文件“第二章 采购需求”中的商务要求和技术要求逐条实质性响应，并作出偏离说明。

2.如果项目采购需求为小于或大于某个数值标准时，响应文件承诺内容应当写明竞标服务具体参数或商务响应承诺的具体数值，否则按竞标无效处理。

3.供应商应根据自身的承诺，对照磋商文件要求在“偏离说明”中注明“正偏离”、“负偏离”或者“无偏离”。既不属于“正偏离”也不属于“负偏离”即为“无偏离”。

4.本表可拓展。

法定代表人或者委托代理人（签字）：

供应商（盖公章）：

日期： 年 月 日

**项目技术方案**

#### （格式自拟）

注：请投标人充分结合项目实际、系统功能、技术能力和配套投入等合理编制项目技术方案，项目技术方案应包括项目理解与认识、项目建设内容、项目建设规划及可持续发展思考、项目实施计划、项目投入计划、售后服务承诺及质量保证措施等内容。要求内容完整、表述清晰、逻辑合理。

1. 合同条款及格式

**物业资产运营推广软件建设服务采购项目**

**合 同**

甲方：

统一社会信用代码：

法人代表：

联系人：

联系电话：

联系地址：

乙方：

统一社会信用代码：

法人代表：

联系人：

联系电话：

联系地址：

**年 月 日**

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律和行政法规，为进一步明确甲乙双方的责任、权利、义务，保障双方的利益，遵循平等、自愿、公平和诚实守信的原则，甲乙双方通过友好协商就 **物业资产运营推广软件建设服务采购项目**合作事宜达成如下合同：

**一、项目基本信息**

项目名称：**物业资产运营推广软件建设服务采购项目**

项目编号：

项目背景：广西自贸区产融城市运营管理有限公司目前名下运营物业资产有海角八号小区、职工生活配套区468间宿舍，市区物业45间商铺/住宅，自贸中心165间办公室及一二层商业，今年计划新增跨境电商产业园一期602间公寓，未来跨境电商产业园二三四期预计新增约2000间公寓等，现计划开发建设一套物业资产运营推广软件系统，以实现对上述的公寓、宿舍、商铺等不动产进行数字化管理，助力品牌推广及降本提效运营，提升国企资产管理能力，助力资产保值增值。

**二、内容及要求**

1、合作内容：乙方根据甲方的应用需求在规定时间内完成物业资产运营推广软件建设服务采购项目的需求调研、软件设计、开发、测试、上线和运营维护等工作。具体的软件系统功能需求详见附件一《功能需求表》。

2、技术服务要求

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 技术服务要求 |
| 实施部署/培训 | 提供本地化部署实施、数据初装；提供配套技术资料、产品说明书和现场培训。 |
| 水表系统对接 | 提供智能水表设备接口对接。 |
| 电表系统对接 | 提供智能电表设备接口对接。 |
| 集团公众号及其他第三方小程序对接 | 提供集团公众号及其他第三方小程序接口对接。 |
| 功能调整定制开发 | 提供服务期内免费提供采购范围内的软件系统功能调整定制开发。 |

3、项目验收

本项目验收分为两步：初始化数据确认和正式验收。乙方按照要求开发测试完成后，部署物业资产运营推广软件系统并采集初始化数据进行录入，乙方完成数据初装后递交初始化数据成果，由甲方组织员工进行注册使用和数据检验，经检验初始化数据与甲方财务数据一致并满足甲方要求后，双方在《物业资产运营推广软件系统初始化数据确认单》上签字盖章，即初始化数据确认合格；系统初始化数据确认合格后，进入为期1个月上线试运行阶段，试运行阶段结束且软件系统经甲方认可符合应用需求，乙方提供的配套技术成果资料齐全后，双方在《物业资产运营推广软件系统验收确认单》上签字盖章，即正式验收合格。

4、服务期限：合同签订之日起1个月内完成交付，自验收合格之日起计算，免费提供本项目运维服务1年。

5、服务地点：采购人指定地点。

6、售后服务要求

本项目需提供1年的7\*24小时免费质保期服务，以项目验收合格之日起算。乙方在质保期内提供免费技术支持，包括专业技术咨询、培训指导、必要且合理的数据格式转换、数据使用、不超出采购需求范围内的定制化开发和系统升级优化等工作。至少提供7\*24 用户咨询服务，对甲方的故障通知，乙方应在报障后 半小时内响应，4小时内到达现场排除故障。

7、交付标准

（1）按照国际、国内项目管理指南，对项目全过程、各领域进行严格管理，包括需求管理、进度管理、人力资源管理、质量管理、风险管理等，做好全面、科学、合理的项目管理计划，保证投入项目的人员组织科学、充足，项目的进度计划合理、可行，项目各阶段的跟踪管理和质量保障措施完善，项目成果保管得当。

（2） 系统上线时要保证业务数据与财务系统数据一致。

**三、甲方权利与义务**

1、甲方确认项目执行方案，并有权严格按照项目执行方案的时间节点督促乙方按规定时间完成项目开发，有增加或修改内容双方需另行协商解决；在不影响进程的情况下，对于甲方的小规模变动的需求，乙方必须满足；若出现大幅度的项目变更，则甲乙双方通过友好协商处理。

2、甲方完全拥有**物业资产运营推广软件**的所有权，包括源码、使用权、著作权等所有权，乙方未经甲方许可，不得再次销售给任何第三方。

3、甲方应当按照合同，按时向乙方支付开发费用。

4、甲方有责任对本合同的内容进行保密。

5、甲方有义务按照乙方的要求准备好项目启动所需的服务器及微信小程序的资质材料，包括但不限于注册及认证微信小程序、开通微信支付工具、开通支付宝支付工具资质、企业微信、开通微信小程序外链插件资格等。如因甲方不能按时提供或开通，造成项目工期延长，责任不属于乙方。

6、甲方有义务按照乙方的要求准备好项目所需的网络域名、所涉及到的接口，包括但不限于短信接口、直播接口、ERP接口、企业微信接口、设备接口等。如因甲方不能按时提供相关资料，造成项目工期延长，责任不属于乙方。

7、甲方有义务按照乙方的要求设计并提供项目所需的物料和项目上线所需的系统初始化数据，如因甲方不能按时提供相关资料，造成项目工期延长，责任不属于乙方。

8、甲方正式验收后，项目进入运营维护阶段，甲方负责平台数据的更新维护，包括但不限于用户数据、楼盘项目数据、租赁数据、活动数据、平台公告发布等等。

9、甲方有义务提供服务器资源，乙方将项目全部源代码部署到服务器，在甲方许可情况下，登录服务器进行项目维护。

**四、乙方权利与义务**

1、乙方有责任按甲方的要求在规定时间内完成软件项目开发，完成需要开发的内容。

2、在项目开发完毕之后，在乙方对甲方提供的维护服务期之内，由于甲方设计变更而导致项目工期的变更，若变更范围在本合同所规定的功能范围之内，乙方有义务免费为甲方修改变更内容。

3、乙方有责任对本合同的内容进行保密。合作期间严格遵守甲方单位相关保密制度。

4、乙方有责任对与甲方项目的接口规范进行保密，在未经甲方书面许可的情况下，不得向第三方泄露。不得随意对外公布信息、成果、工作标准及集成数字资源样例。各阶段采集的涉及甲方单位情况的资料一律不得对外公开，不得以任何方式透露给其他机构。

5、乙方有责任在项目验收合格完成之后，向甲方提供**12**个月的免费维护服务，此维护仅指软件bug的修改以及合同范围内的功能性改动;

6、乙方有责任自行准备软件开发所需的硬件设备、开发资料及语言。

7、在运营维护期间，乙方有义务针对甲方标杆企业所更新的功能免费给予甲方开发更新。

8、在运营维护期间，乙方有义务针对甲方的项目活动需求，开发一些线上活动页面功能，不再另外收费。

9、本项目成果的版权归采购人完全拥有；若乙方需要在其他地方使用该项目成果或该项目成果的一部分，必须经得甲方的许可。乙方可与甲方共同就该项目成果或其中的一部分申请有关奖项。

乙方应当保证交付给甲方的开发成果不侵犯任何第三方的合法权益。如发生第三方指控侵权的，乙方应当负全部责任。乙方承诺并保证其对本合同项下的系统软件拥有所有权，并有权向甲方提供系统软件，若因乙方提供的系统软件权属存在纠纷或无权许可的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方退还甲方已付的全部费用，并按合同的总价的20%向甲方支付违约金。

10、乙方未经甲方许可，不得私自将**物业资产运营推广软件**再次销售给任何第三方组织机构，所造成的损失，并按所获得的2倍金额赔偿给甲方。甲方保留追究乙方法律责任的权利。

11、乙方有义务在运维期间，安排不少于2人专门负责对接甲方，提供7X24小时的服务，及时响应甲方所反映的问题，一般咨询必须在15分钟内作出响应，普通问题30分钟内作出响应并解决，严重问题必须在6小时内解决，如需到现场，则必须在4小时内赶到现场并解决处理。

12、乙方负责培训甲方指定的相关负责人员，培训内容包括平台软件的使用操作和日常维护。

13、乙方承诺不得在平台的源码上设置任何后门程序，未经甲方授权同意，不得以任何形式将甲方平台的数据提供给第三方机构或个人，所造成的损失，均由乙方负责，并保留追究法律责任的权利。

14、乙方承诺不得以任何理由要求甲方按照项目数量、用户账号数量等方式收取费用，除运营维护费除外。

**五、费用和支付方式**

1、项目款费用

此项目款费用合计为 。

本项目款费用包含项目的所有合理经费开支，包括人工、物耗、工具、设备、交通、会务、保险、税费、利润和所有可能发生的相关费用及合同实施过程中的其它应预见或不可预见费用。采购人后期不再另行追加任何费用。税费费率约定为软件信息和服务业，税率为6%。

2、支付方式

（1）合同签订后10个工作日内，成交人提供等额有效的增值税专用发票（税率6%）给采购人后，采购人向成交人支付合同总金额的50%。

（2）成交人完成系统部署和数据采集后递交初始数据成果，经采购人书面确认符合数据成果标准后7 个工作日内支付合同总价的 20%，成交人提供等额有效的增值税专用发票（税率6%）给采购人。

（3）项目完成验收合格后10个工作日内，成交人提供等额有效的增值税专用发票给采购人后，采购人向成交人支付合同总金额的25%，剩下5%作为质量保证金，自验收之日起计算，12个月后，成交人向采购人申请，采购人在7个工作日之内无息支付质量保证金。

3、支付账号

项目款费用采取对公转账方式进行，乙方账号信息如下：

单位名称：

开户行：

开户行账号：

4、运维费用

自验收合格之日起计算，1年内提供免费运维服务，第二年起运维费用为合同价的10%。

**六、违约责任**

1、甲方有责任按期支付乙方费用，如因甲方自身原因，未能按时交付，则每延期一天，甲方将额外支付乙方总费用的 %作为补偿;

2、乙方有责任按期向交付甲方源代码和设计文档，实现项目中的所有功能，如因乙方自身原因，未能按时交付，则每延期一天，甲方将扣除乙方总费用的 %作为补偿，超过2023年 月 日，属于严重延期，甲方有权终止合作，并认为乙方不具备交付能力，乙方则需按甲方已支付的项目款两倍赔偿甲方。如确因甲方原因，造成乙方未能按时交付，则乙方不承担由此造成的甲方的损失。如因乙方技术或其他人为原因，超过2023年 月 日，属于严重延期，甲方有权终止合作，并认为乙方不具备交付能力，造成甲方项目无法正常上线运行，造成项目无法正常使用，则乙方须按甲方已支付的项目款两倍赔偿支付给甲方。

3、乙方已按合同要求完成技术成果和服务交付后，向甲方提交验收报告，甲方收到验收报告后如对验收内容有异议应在3个工作日内进行反馈，乙方收到反馈后应在3个工作日内进行回应和处理；如甲方收到验收报告后无异议则应在7个工作日内组织开展项目验收流程，如超过15个工作日未反馈异议且未进入项目验收流程的，视为为项目通过验收合格。

4、由于甲方未能按时向乙方提供微信小程序所需的资质、网络域名、楼盘数据、租赁数据等，造成项目未能按时交付上线或延期的，责任不在乙方。

**七、免责条款**

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、公共卫生事件（如疫情）、恐怖行为等。鉴于网站所具有之特殊性质，不可抗力亦包括黑客攻击、计算机病毒侵入和发作、电信部门技术调整导致之影响、因此管制而造成的暂时性关闭等在内的任何影响网络正常经营之情形。

因不可抗力导致甲乙双方或一方不能履行本合同项下有关义务时，甲乙双方相互不承担违约责任。但遇有不可抗力的一方或双方应于不可抗力发生后**1**日内将情况告知对方，并提供相关证明。在不可抗力影响消除后的合理时间内，双方协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

**八、甲乙双方指定联系人及联系方式**

1、甲方

联系人：

联系电话：

2、乙方

联系人：

联系电话：

若甲乙双方变更联系人，需要做出书面通知以告知对方。

**九、争议解决方式**

1、甲乙双方因履行本合同发生争议，应首先通过友好协商加以解决；任何一方不得以任何理由拒绝协商，经友好协商3次以上，甲乙双方协商不成的，可以选择以下方式解决争议。

（1）甲、乙双方可将争议提交 甲方所在地的 仲裁委员会进行仲裁，该仲裁应是终局的，并且该仲裁裁决对双方具有法律上的约束力。

（2）提交 甲方所在地的人民法院\_诉讼解决。

2、因违约引起的诉讼，违约方除承担违约责任外，还需承担守约方因提出讼所发生的诉讼费、保全费、律师费、差旅费、评估鉴定费等相关费用。

**十、合同生效及补充**

1、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白、充分理解，并愿按本合同约定严格执行。

2、本合同的任何条款约定被认为无效，不影响本合同其他条款的效力。

3、本合同如有涂改，双方均应在涂改部分签字或加盖公章确认，否则涂改部分无效。

4、本合同未尽事宜，甲、乙双方可共同协商，签订补充协议。该补充协议与本合同具有同等效力。

5、本合同有附件壹份，作为本合同的附件，是本合同的重要组成部分，具有同等的法律效力。

6、本合同壹式 陆份，甲执 肆 份、乙方执 贰 份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

**附件：**

1. 功能需求表
2. 廉政承诺协议书

（盖章签署页）

甲方（盖章）：

统一社会信用代码：

法人或授权代表（签字）：

联系电话：

联系地址：

签约时间：

乙方（盖章）：

统一社会信用代码：

开户行：

账号：

法人或授权代表（签字）：

联系电话：

联系地址：

签约时间：

**附件1：**

功能需求表

**附件2：**

廉政承诺协议书

甲方：

乙方：

为加强廉政建设，从制度机制上杜绝不廉洁行为，维护双方企业的利益，根据廉政建设的有关规定，经双方协商，同意订立本廉政协议书。

一、双方的廉政承诺

（一）严格遵守国家有关法律法规及上级主管单位的有关规定。

（二）严格执行合同规定，自觉按合同办事。

（三）在业务活动坚持公开、公正、诚信、透明原则（除法律认定的商业秘密或合同文件另有规定之外），不得损害国家利益和集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，开展监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，应当及时提醒对方纠正。

（六）发现对方有严重违反本协议义务条款的行为，应当及时向其上级有关部门举报，建议给予处理并要求告知处理结果。

二、双方的廉政义务

甲乙双方及其工作人员不得有以下行为：

1.向对方及其工作人员行贿或索要、接受对方及其工作人员的礼金、有价证券和贵重物品。

2.为对方及其工作人员报销或索要、接受对方及其工作人员报销任何应当由对方支付的各种费用。

3.为对方及其工作人员安排或参加对方及其工作人员安排的可能影响公正执行公务的宴请或娱乐活动。

4.为对方及其工作人员购置、提供或接受对方及其工作人员购置、提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

5.为对方及其工作人员安排或索要、接受对方及其工作人员安排的住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女工作以及出国出境、旅游等活动。

6.有违反廉政要求其他情形。

二、违约责任

若一方及其工作人员有违反法律法规及本协议书的，应依法依规对相关责任人进行严肃处理，并向守约方支付至少10000元的违约金；若违约方给守约方造成经济损失的，应按照损失的金额的2倍给守约方予以赔偿；涉嫌犯罪的，移送司法机关追究相关责任。

三 、举报方式

甲方举报方式：

1. 电话举报：
2. 邮箱举报：

乙方举报方式：

1. 电话举报：
2. 邮箱举报：

四、本协议书作为编号为： XXXXXXX 《XXXXXX》（以下简称为“主合同”）的附件，一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，有效期与主合同相同，经甲乙双方签署后生效。

（本页为签署页）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

或授权代表： 或授权代表：

签订日期： 签订日期：