

新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购供应商征集
(招标编号: /)

项目所在地区: 江苏省南京市建邺区

一、招标条件

本新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为建信住房服务(江苏)有限责任公司。本项目已具备招标条件, 现招标方式为其他。

二、项目概况和招标范围

规模: /

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购

三、投标人资格要求

新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购:

1. 为中华人民共和国境内合法注册的独立法人, 具有独立承担民事责任的能力, 遵守国家有关法律、法规, 企业经营范围中明确有“住房租赁”或相关描述(提供营业执照复印件加盖公章)

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。(提供投标人2021-2023年度的财务报表复印件加盖公章, 包含资产负债表、利润表、现金流量表等)

3. 供应商当前未处于限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、限制从业等重大行政处罚期内。(提供承诺函)

4. 供应商当前未被“信用中国”网站列入税收违法黑名单; 未被“中国执行信息公开网”列入失信被执行人名单; 未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单; 未被“国家企业信用信息公示系统”网站列入严重违法失信名单。(提供以上4个网站查询截图)

5. 法定代表人(负责人)为同一人或存在控股、管理关系的不同申请人, 不得同时参加本项目。(提供承诺声明)

具体情形包括但不限于:

- (1) 双方法人代表或实际控制人相同。
- (2) 双方法人谈判代表或财务人员存在重合。
- (3) 双方实际办公地址相同。
- (4) 一方持有另一方的股份总和达到25%以上。
- (5) 双方共同具有一名(含)以上的董事/监事/高管人员。
- (6) 双方法人代表或实际控制人存在亲属等利益关系。

6. 供应商与本公司不存在利益冲突，不存在损害本公司合法利益和声誉的情形，不存在针对本公司的重大诚信问题。（提供承诺函）

7. 供应商在资格审查时未处于本公司上级总公司供应商禁用或退出期内。（提供承诺函）

8. 供应商承诺在本项目采购过程中不存在下列情形，如存在下列情形之一，有权取消其候选资格。（提供承诺函）

具体情形包括但不限于：

（1）法定代表人（负责人）在生产经营活动中受到刑事处罚；

（2）重大并购或重组，影响正常生产经营；

（3）其他重大风险事项，影响正常采购合作。

9. 业绩证明材料。提供自2021年6月1日以来，承接过集中式长租公寓运营项目业绩证明材料（时间以合同签订时间为准，以合同复印件加盖公章为准）

10. 售后要求。供应商具有客户服务热线及专属客户服务渠道，能够受理并及时处理关于房源及其他相关服务的咨询、查询、投诉等（提供客户服务热线及专属客户服务渠道证明材料）

11. 供应商提供的服务或服务成果不存在任何侵犯第三方知识产权的情形。如果第三方声称供应商向本公司提供的服务或服务成果侵犯其知识产权，并已就此对本公司或供应商提起（包括威胁提起或很可能提起）法律诉讼程序或知识产权行政执法程序（简称侵权诉讼），一方供应商自知悉上述事项起将立即书面通知另一方，本公司有权采取相应措施，供应商将依法承担全部责任。

12. 本项目不接受联合体参加，如入选不得分包和转包

本项目 允许联合体投标。

四、资格预审文件的获取

获取时间：2024-08-16 12:00到2024-08-20 17:00

获取方式：详见正文

五、资格预审申请文件的递交

递交截止时间：2024-08-20 17:00

递交方式：提供电子版，详见公告内容

六、资格预审开始时间及地点

资格预审开始时间：2024-08-21 09:00:00

资格预审地点：详见正文

七、其他

根据业务发展需要，建信住房服务（江苏）有限责任公司（以下简称“本公司”）现公开征集新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购候选供应商，有关事宜公告如下：

一、采购需求

采购需求见附件1。

二、征集时间

本次供应商征集自即日起至2024年7月20日17:00止。

三、报名资格要求

1. 为中华人民共和国境内合法注册的独立法人，具有独立承担民事责任的能力，遵守国家有关法律、法规，企业经营范围中明确有“住房租赁”或相关描述（提供营业执照复印件加盖公章）

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供投标人2021-2023年度的财务报表复印件加盖公章，包含资产负债表、利润表、现金流量表等）

3. 供应商当前未处于限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、限制从业等重大行政处罚期内。（提供承诺函）

4. 供应商当前未被“信用中国”网站列入税收违法黑名单；未被“中国执行信息公开网”列入失信被执行人名单；未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单；未被“国家企业信用信息公示系统”网站列入严重违法失信名单。（提供以上4个网站查询截图）

5. 法定代表人（负责人）为同一人或存在控股、管理关系的不同申请人，不得同时参加本项目。（提供承诺声明）

具体情形包括但不限于：

- (1) 双方法人代表或实际控制人相同。
- (2) 双方法人谈判代表或财务人员存在重合。
- (3) 双方实际办公地址相同。
- (4) 一方持有另一方的股份总和达到25%以上。
- (5) 双方共同具有一名（含）以上的董事/监事/高管人员。
- (6) 双方法人代表或实际控制人存在亲属等利益关系。

6. 供应商与本公司不存在利益冲突，不存在损害本公司合法利益和声誉的情形，不存在针对本公司的重大诚信问题。（提供承诺函）

7. 供应商在资格审查时未处于本公司上级总公司供应商禁用或退出期内。（提供承诺函）

8. 供应商承诺在本项目采购过程中不存在下列情形，如存在下列情形之一，有权取消其候选资格。（提供承诺函）

具体情形包括但不限于：

- (1) 法定代表人（负责人）在生产经营活动中受到刑事处罚；
- (2) 重大并购或重组，影响正常生产经营；
- (3) 其他重大风险事项，影响正常采购合作。

9. 业绩证明材料。提供自2021年6月1日以来，承接过集中式长租公寓运营项目业绩证明材料（时间以合同签订时间为准，以合同复印件加盖公章为准）

10. 售后要求。供应商具有客户服务热线及专属客户服务渠道，能够受理并及时处理关于房源及其他相关服务的咨询、查询、投诉等（提供客户服务热线及专属客户服务渠道证明材料）

11. 供应商提供的服务或服务成果不存在任何侵犯第三方知识产权的情形。如果第三方声称供应商向本公司提供的服务或服务成果侵犯其知识产权，并已就此对本公司或供应商提起（包括威胁提起或很可能提起）法律诉讼程序或知识产权行政执法程序（简称侵权诉讼），一方供应商自知悉上述事项起将立即书面通知另一方，本公司有权采取相应措施，供应商将依法承担全部责任。

12. 本项目不接受联合体参加，如入选不得分包和转包。

四、报名所需材料

1. 《采购参与意向反馈函》（附件2）签字盖章扫描件。

2. 营业执照、公司章程、企业网址、纳税人类型、员工数量等信息证明材料加盖公章扫描件。

3. 最近三年的财务报表加盖公章扫描件。

4. “信用中国”（<http://www.creditchina.gov.cn>）、“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、“中国政府采购网”（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询截图。

5. 出具承诺函、承诺声明并加盖公章扫描件（附件3）。

6. 提供自2021年6月1日以来承接集中式长租公寓运营项目业绩证明材料（包括但不限于合同首页、关键页等信息）。

7. 提供客户服务热线及专属客户服务渠道证明材料。

8. 将上述材料打包后发送至邮箱，所有材料仅需提供电子版，无论报名是否通过，材料恕不退还。

9. 以上材料反馈格式要求：请以PDF格式逐项应答，所有材料以压缩包形式反馈，压缩包统一以供应商名称+项目名称命名。请勿将材料添加至第三方外部链接反馈。

10. 请认真核对各项资质要求，并提供相关证明材料，如提交资料不符合要求或缺失材料，视作未达到入库标准。

五、报名步骤

1. 供应商在2024年8月20日17时前将《采购参与意向反馈函》、法人身份证或法人授权委托书和委托人身份证以及上述报名材料扫描发送至garyayaaa@163.com邮箱，本公司视同供应商参加本次供应商征集。

2. 本公司收到邮件后将安排专人尽快审核。

3. 审核通过后，本公司安排专人联系供应商，根据公司供应商入库要求，办理相关手续。

六、注意事项

1. 本次征集活动为本公司企业内部采购，非政府采购活动。

2. 能够完全满足采购需求、有合作意向、无不良行为记录的供应商均可报名。

3. 报名参与不等同于获得候选资格，是否获得候选资格以本公司最终通知为准。

4. 本次报名仅为供应商征集，是否邀请供应商参与后续采购流程由本公司决定。本次征集活动结果无需向未入围的供应商做出任何书面或口头原因解释

5. 本次公开征集不收取供应商的任何费用。
6. 供应商须对报名信息和资料的真实性负责。如提供虚假材料，将取消报名资格并列入本公司供应商黑名单。
7. 对于上述事项存在疑问的，请及时与本公司联系。

七、联系方式

采购部门联系人：偶敏

联系电话：025-84200526

电子邮件：734718761@qq.com

需求部门联系人：戚卉婷

联系电话：025-84201065

电子邮件：18205230218@163.com

建信住房服务（江苏）有限责任公司

2024年8月16日

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人：建信住房服务（江苏）有限责任公司

地 址：南京市秦淮区中山南路248号5楼

联 系 人：查俊杰

电 话：025-86296053

电 子 邮 件：/

招 标 代 理 机 构：/

地 址：/

联 系 人：/

电 话：/

电 子 邮 件：/

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）查俊杰（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

采购需求

一、供应商要求

(一) 申请人为中华人民共和国境内合法注册的独立法人，具有独立承担民事责任的能力，遵守国家有关法律、法规，企业经营范围中明确有“住房租赁”或相关描述（提供营业执照复印件加盖公章）；

(二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供投标人 2021-2023 年度财务报表复印件加盖公章，包含资产负债表、利润表、现金流量表等）；

(三) 未被“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>) 列入重大税收违法失信主体；未被“中国执行信息公开网” (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 列入失信被执行人名单；未被“中国政府采购网” (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 列入政府采购严重违法失信行为记录名单；未被“国家企业信用信息公示系统”网站 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 列入严重违法失信名单。（提供以上信息网站网页截图加盖公章）；

(四) 法定代表人（负责人）为同一人或存在控股、管理关系的不同申请人，不得同时参加本项目的投标（符合并提供承诺书原件）；

(五) 申请人与建设银行不存在利益冲突，不存在损害建设银行合法利益和声誉的情形，不存在针对建设银行、建信住房的重大诚信问题（符合并提供承诺书原件）；

(六) 未处于限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、

限制从业等重大行政处罚期内。(符合并提供承诺书原件)

(七) 申请人在资格审查时未处于建设银行总行、建信住房供应商禁用或退出期内(符合并提供承诺书原件);

(八) 申请人须承诺在本项目招标过程中不存在下列情形,如果存在下列情形之一,招标人有权取消其投标或中标资格,具体情形包括但不限于:

- (1) 法定代表人(负责人)在生产经营活动中受到刑事处罚;
- (2) 重大并购或重组,影响正常生产经营;
- (3) 其他重大风险事项,影响正常采购合作。

(九) 申请人自2021年6月1日以来,承接过集中式长租公寓运营项目业绩(时间以合同签订时间为准,提供业绩证明材料;以合同复印件加盖公章为准);

(十) 供应商具有客户服务热线及专属客户服务渠道,能够受理并及时处理关于房源及其他相关服务的咨询、查询、投诉等(提供客户服务热线及专属客户服务渠道证明材料)。

(十一) 投标人提供的产品或服务不存在侵犯任何第三方的知识产权等权益的情形。如果第三方声称投标人向建信住房提供的产品或服务侵犯其知识产权,并已就此对建信住房或投标人提起(包括威胁提起或很可能提起)法律诉讼程序或知识产权行政执法程序(简称侵权诉讼),一方自知悉上述事项起将立即书面通知另一方,建信住房有权采取相应措施,投标人将依法承担全部责任(提供加盖公章的书面承诺书)。

二、服务品类

新城科技园人才公寓项目委托运营服务，服务期三年，自我司与业主方验收合格之日的次日起计算（预计 10 月前完成验收，具体时间以我司通知为准）。

项目名称：CCB 建融家园-新城科技园人才公寓；

项目地址：南京市建邺区奥体大街 67 号；

项目面积：建筑面积约为 15000 平方米

项目房源规模：房源合计 235 间，户型分为单室套、一室一厅与两室套。

三、服务内容

建信住房服务（江苏）有限责任公司（以下简称“采购方”）需采购新城科技园人才公寓项目委托合作运营服务，包括项目整体运营服务、项目日常运营服务、项目维修服务、线上运营服务等，具体内容为：

（一）项目整体运营服务

1.负责项目产品类型梳理，营销节点梳理、排期、方案制定及落实等；

2.参与项目的客户定位、产品配置、销售目标实现等工作；

3.负责门店社群运营、社区活动举办，实现采购方运营策略、核心文化在社区的落地与传播；

4.负责门店开业集中招租、日常招租；

5.全面负责项目的日常工作安排、监督、检查和指导等运营管理；

6.安全管理：负责项目整体的安全管理工作；

7.其他。

(二) 项目日常运营服务

1.负责项目的运营、督导及巡查等管理；

2.负责与客户签订住房服务合同，办理日常预订、签订、入住、转退续租，提供清洁、安保等服务；

3.建立与客户的良好沟通联系，满足客户的合理要求；

4.妥善处理和反馈紧急、重大投诉或突发事务，妥善处理和反馈紧急、重大投诉或突发事务，建立并维护良好的公共关系；

(三) 市场营销服务

1.结合采购方的营销策略，参与制定辖内的营销方案，提供运营活动策划、实施、宣传方案并进行跟踪和总结；

2.参与开展辖内大客户营销及客户关系维系。

3.协助筛选异业合作单位，并能积极拓展新异业合作单位，实现业务增收。

(四) 维修服务

负责项目房源、设施设备的日常维修维护，按时巡回检查其运行情况，做好相关记录。

(五) 其他需要配合的工作。

四、服务团队

现场物业情况：由我司单独采购，主要负责园区保洁及夜间保安巡查等。运营商根据新城科技园人才公寓项目现状，需为该项目配置

包括不限于门店店长、门店管家、门店维修、门店保安、门店保洁和门店财务，不少于 5 人；同时运营商需配备项目负责人与我司对接所有运营事项。

（一）门店店长

1.岗位职责

负责门店重点客户服务及关系维护、协同开展客户营销和服务、统筹门店运营质量控制、培训考核、经营目标、团队管理、销售管理、客诉管理等方面实施服务和管理。

2.工作内容

全面负责门店的运营管理工作：按要求开展门店的安全、费用控制和基础运营工作，根据要求制定年度、季度、月度费用计划等；对门店下属的日常工作进行安排、监督、检查及指导；根据门店经营目标，完成门店的销售业绩，达成营收指标（主营、多经、增值等）；负责项目内库存管理及财务成本管控；负责员工培训、档案管理、相关方履约及门店考勤等相关工作。

（1）市场营销：参与项目的客户定位、产品配置、销售目标实现工作；定期进行运营状况分析，搜集整理周边市场产品价格和门店销售策划建议；负责门店社群运营、社区活动举办，营造社群氛围，实现公司运营策略、核心文化在社区的落地与传播；负责门店集中招租、日常招租。

（2）日常运营：主持门店日常管理工作，负责门店日常运营、督导以及门店日常巡查，提升租户体验，按要求提供相关数据、台账

等报表；根据运营的工作规定和服务标准，确保门店服务品质；按照门店费用标准，控制门店运营费用，管控门店能耗支出；监督门店客户入住、退房、清洁、防火、保卫等各项工作的落实；加强与客户的沟通联系，满足客户的合理要求；处理门店内紧急、重大投诉或突发事务，及时反馈并根据情况上报，不断改善门店的运维工作；建立、维护良好的公共关系（客户关系、邻里关系、社会关系）；掌握门店设备日常维修保养情况；催缴企业客户及个人客户的应收账款。

(3) 安全管理：运营机构需有规范的安全管理制度，包括但不限于：安全生产管理办法、日常巡检记录、突发事件应急处理预案等；同时作为门店安全生产第一责任人，按我司要求组织开展每日安全巡查和月度安全检查工作，做好记录，及时督促整改，组织门店进行安全培训、应急处置演练、消防演练等，确保门店安全稳定运营。

(4) 其他事项：公司安排的其他事项。

(二) 团队成员

1.门店管家：招租，带客看房，促进成交，客户关系维护，渠道房源维护，线上咨询回复，提升门店出租率，应收账款催缴等；为客户提供接待、预订、问询、签约、入住、换房、退租、续租等服务；礼貌待客，严格执行 CCB 建融家园各项服务标准，努力树立良好的品牌形象。

2.门店维修：熟悉设备设施使用及保养，协助制定设备设施维修及定期装修翻新计划，负责与维保单位、物业公司、消防大队等各方的沟通协调，配合承接查验、筹开期、日常维修工作，做好日常工程

报修、维修确认记录。

3.门店保安：负责门店内出入管理、区域巡逻、消控室管理、应急处理、安保演练、员工安全培训等工作。

4.门店保洁：负责门店内公区清洁、空房清洁、样板间清洁维护、基础设施清洁保养等工作。

5.门店财务：负责门店现金、票据及银行账户出纳和记账等工作；负责核对门店营业收入和编制运营管理费对账清单；负责门店对外付款、员工日常报销的初步审核、整理、传报等工作；负责门店发票的开具及认证审核工作；与租赁房现场管理相关的其他事务。

五、服务质量要求

（一）质量要求

1.“客户至上，服务第一”的服务宗旨，提供礼貌、热情、周到的服务，最大限度满足采购方的服务要求。

2.积极主动与采购方联系，征求和听取采购方不同部门的意见，不断改进工作方法、工作作风和服务理念，项目服务处理及时率达到100%。

3.建立健全保密制度，严格做好采购方要求的相关保密工作。

（二）服务目标

供应商积极配合采购方做好项目运营及客户服务各项工作，为客户提供流程顺畅、响应及时、体验良好的服务，协助采购方达成经营目标。

（三）验收要求

采购方按年度对供应商进行经营业绩和运营管理考核, 供应商完成工作内容后向采购方提出验收申请, 采购方按照服务结果验收标准组织验收。

(四) 管理要求

1.在对外宣传推介委托管理标的资产时应按采购方要求使用“CCB 建融家园”等品牌。未经采购方书面同意, 不得将“CCB 建融家园”以及其他属于采购方、采购方关联方及采购方所在集团的牌及商标, 用于任何其他目的和用途; 同时项目现场不得出现未经采购方授权的展示信息, 包括但不限于: 运营商品牌、logo、宣传材料等。

2.供应商必须遵守《劳动法》, 为员工依法办理相应的各项保险, 依法保障劳动者的合法权益, 确保员工的安全。

3.根据国家有关法律、法规及本项目的约定, 供应商制定提出工作规程、确定工作人员。

4.实施运营服务的工作人员, 必须政治可靠、品德端正, 熟悉业务, 身体健康。供应商需对所有工作人员加强法纪教育, 做好保密、防盗、防火等安全工作。楼内办公室, 未经批准, 不准入内。发生窃、泄密和偷盗、破坏等违纪违法行为的, 必须依法及时严肃查处。

5.供应商需认真贯彻《保密协议》, 接受采购方监督, 承担因违反《保密协议》而造成事故的责任。

6.供应商对采购方委托的管理项目负全部责任, 在服务期满时, 向采购方移交资产和运营管理档案资料。

7.供应商的所有行为（包括但不限于房源管理，房源信息发布，租赁合同，租金、服务费、押金等相关费用收取、转账、结算等）应使用采购方指定平台（包括但不限于 CCB 建融家园等）。

8.供应商需具备防范风险的能力，制订风险管理措施和相应的风险管理方案及应急预案，包括但不限于声誉风险管理措施、信息安全管理措施、控制资金安全手段及系统安全方案。

9.业绩考核

采购方根据市场行情就新城科技园人才公寓项目在合作期内运营标的资产实际产生的营业收入（不含税）（以下简称“实际营业收入”，即租金、服务费等含税的权责收入）设置经营业绩目标，单个结算周期内，根据业绩考核情况，支付管理服务费。

(1) 业绩考核目标表

服务年度	第一年	第二年	第三年
运营成本最高限价（不含税，元）	1037915	877537	877537
管理服务费费率（最高）	3%	3%	3%

(2) 管理服务费考核方式：

实际营收（不含税）超过保底营收不足超额营收：

考核周期	保底营收（元）	管理费费计算方式
开业前 6 个月	1543019	实际营收（不含税）*管理服务费费率（%）
开业后 6 个月	3278915	实际营收（不含税）*管理服务费费率（%）*【（实际出租率-90%）+1】
项目第二年	7614798	实际营收（不含税）*管理服务费费率（%）*【（实际出租率-90%）+1】
项目第三年	7995538	实际营收（不含税）*管理服务费费率（%）*【（实际出租率-90%）+1】

注：当实际年营业收入（不含税）低于保底营收时，采购方不支付管理服务费。

实际营收（不含税）超过超额营收：

考核周期	超额营收（元）	管理费费计算方式
开业前 6 个月	1700407	【超额营收*管理服务费率（%）+（实际营收（不含税）-超额营收）*10%】
开业后 6 个月	3825915	【超额营收*管理服务费率（%）+（实际营收（不含税）-超额营收）*10%】 *【（实际出租率-90%）+1】
项目第二年	8135104	【超额营收*管理服务费率（%）+（实际营收（不含税）-超额营收）*10%】 *【（实际出租率-90%）+1】
项目第三年	8216455	【超额营收*管理服务费率（%）+（实际营收（不含税）-超额营收）*10%】 *【（实际出租率-90%）+1】

六、服务要求

1.项目招租以及日常运营管理服务：负责项目招租，通过线上以及线下渠道开展项目房源营销推广；运营管理服务包括前台办理入住、离店，处理线上订单，每日财务日审、夜审结算，处理店内客户问题和投诉；对账并修改系统错单，需要提供管家式服务，为客户解决问题。

2.保洁卫生服务：对项目楼道以及停车区域进行保洁服务，保障每日项目产生的垃圾妥善处理。

3.库管与采购服务：定期盘点库房，制定采购依据；根据库管盘点货品，对于易耗品、办公用品、运营用品等定期及时采购和使用。

4.信息化管理服务：整理项目文档、合同和各项资料，编制固定资产清单等，形成项目信息并进行管理。

5.异业合作：协助筛选异业合作单位，并能积极拓展新异业合作单位，实现业务增收。

6.运营成本：本项目在运营期内发生的相关费用，包括不限于人工成本、运营维护费（含维修维保）、广告宣传和推广活动等市场营销费、水电费、物业费、行政办公费、以及与该项目现场管理相关的

其他一切费用，所有成本类费用，需经采购方审核后方可进行支出。

7.社区活动：统筹安排社区定期活动，包括项目内部租客活动和引荐外部公司场地使用等。增加客户粘性，制作客户档案等。

8.营销管理：探索周边竞品项目，制定价格分类、优惠活动政策，筛选客户等。

9.在本项目运作过程中涉及的其他运营管理服务。

七、服务供应安排

1.服务期限：三年

2.工作时间：供应商在服务期内提供 7*24 小时运营服务。

3.工作所需设备及费用：供应商服务人员所需设备及费用均包含在项目成本内进行列支。

4.工作方式：门店店长、门店管家、门店维修、门店保安、门店保洁于新城科技园人才公寓项目驻场提供服务；门店财务于采购方办公地点（南京市中山南路 248 号）提供服务。

八、款项支付要求

采购方按照业绩考核情况与供应商结算运营管理费，双方核对无误后，供应商开具符合采购方要求的增值税专用发票后付款。

1.日常结算。

日常仅对运营成本进行结算，服务期限内，所有成本类费用，需经采购方审核后方可进行支出。供应商申请的所有支出，需按照采购方要求进行审批后支出。由供应商提交支付申请，采购方对申请的合理性进行审查。审批完成后，供应商向采购方开具服务费发票后，采

购方向供应商结算。

(1) 筹开支出：如开办费、公共能耗、营销费、广告宣传、VI 导视、维修检测勘查费等。

(2) 运营成本支出：如人力费用、销售费用、能源及网络费、维修维保费、行政办公费、社群活动费、运营机构经营相关保险费、以及其他不可预见费等。

2.年度结算。

供应商每个自然年度结束后, 将上一年度实际营业收入报表汇总发送至采购方核对。核对无误后按协议约定进行管理服务费支付。

九、售后服务要求

根据采购方需求, 供应商积极配合做好后续服务工作, 确保业务连续。如实际营业收入连续 2 个结算周期或累计 3 个结算周期未达到经营业绩目标时, 采购方有权单方面解除合作关系, 且有权要求供应商于合作关系解除后按照采购方为该项目已投入的全部成本金额向采购方支付违约金。

十、报价要求

供应商按照服务内容进行报价, 报价包含但不限于直接及间接管理费用、服务费用、各类风险费用、利润、各类税费、杂费等采购方需支付的一切费用。

十一、其他要求

无。

附件 2

采购参与意向反馈函

致：建信住房服务（江苏）有限责任公司

经研究，我司愿意参与贵司新城科技园人才公寓项目合作运营机构服务采购，并完全理解和符合贵司的采购需求。

一旦收到贵司的采购邀请函，我司保证按要求参加采购相关工作；若无正当理由退出，干扰采购秩序，我司同意接受贵行的禁用处理。

涉及本项目的业务往来，请使用我公司以下地址和联系方式：

公司名称（全称）： _____

法定代表人姓名： _____

联系人姓名、职务： _____

联系人手机号码： _____

联系人邮箱： _____

备用联系人姓名、职务： _____

备用联系人手机号码： _____

法定代表人签字：

供应商名称（公章）

____年____月____日

附件 3

承诺函

致：建信住房服务（江苏）有限责任公司

我公司自愿参加建信住房服务（江苏）有限责任公司新城科技园人才公寓项目合作运营机构采购，现对此承诺如下：

- 1、我公司当前未处于限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、限制从业等重大行政处罚期内。
- 2、我公司与贵公司不存在利益冲突，不存在损害贵公司合法利益和声誉的情形，不存在针对贵公司的重大诚信问题。
- 3、我公司在资格审查时未处于建信住房总公司供应商禁用或退出期内。
- 4、我公司承诺在本项目招标过程中不存在下列情形：
 - （1）法定代表人（负责人）在生产经营活动中受到刑事处罚；
 - （2）重大并购或重组，影响正常生产经营；
 - （3）其他重大风险事项，影响正常采购合作。
- 5、我公司提供的服务或服务成果不存在任何侵犯第三方知识产权的情形。如果第三方声称我公司向贵公司提供的服务或服务成果侵犯其知识产权，并已就此对建设银行或我公司提起（包括威胁提起或很可能提起）法律诉讼程序或知识产权行政执法程序（简称侵权诉讼），我公司自知悉上述事项起将立即书面通知贵司，贵司有权采取相应措施，我公司将依法承担全部责任。
- 6、我公司承诺不会以联合体形式参与，如中标后不会分包和转包。
- 7、我方对承诺内容真实性负责，愿意承担虚假承诺导致的一切后果。

供应商名称（公章）

____年____月____日

承诺与声明

致：建信住房服务（江苏）有限责任公司

本公司特声明如下：

按贵公司对供应商关联关系的管理要求，我公司承诺与贵公司在集中采购项目合作过程中，如在供应商管理库中存在关联企业（认定标准如下），我司将书面予以声明，并保证不会参加同一机构相同项目的竞争，同时我司郑重承诺不在贵公司项目竞争中与其他供应商存在“陪标、围标、串标”行为，不与贵行员工及家属发生资金往来，并愿意接受如发生以上行为贵行所采取的罚则措施。

对供应商关联关系的认定标准：根据招标人采购工作性质，暂定具备下列关系之一的两家供应商为关联性企业。

- （一）双方法人代表或实际控制人相同。
- （二）双方法人谈判代表或财务人员存在重合。
- （三）双方实际办公地址相同。
- （四）一方持有另一方的股份总和达到 25%以上。
- （五）双方共同具有一名（含）以上的董事/监事/高管人员。
- （六）双方法人代表或实际控制人存在亲属等利益关系。

公司名称（盖章）

----年----月----日

承诺与声明

致：建信住房服务（江苏）有限责任公司

我司保证所提交的全部文件内容真实、有效，承诺最近三年内未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，并愿意承担因虚构数据、虚假资料及伪造资格证明、假冒伪劣产品、非正规进货渠道等有失诚信行为所导致的一切后果。

名称（全称）：-----

法定代表人姓名及职务：-----

地址：-----

邮编：-----

固定电话：-----

联系人姓名及手机号码：-----

联系人姓名及手机号码（备用）：-----

名称（盖章）：

法定代表人签字：

----年----月----日