

广西科联招标中心有限公司

磋商文件

项目名称：国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购
(本项目为目录外标准下)

项目编号：GXKLCZC2022004

采购人：国家税务总局凭祥市税务局

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

2022 年 2 月 25 日

目录

第一部分 商务部分

第一章磋商邀请.....	3
第二章磋商须知.....	7
第三章评审方法及标准.....	25
第四章合同草案条款.....	28
第五章响应文件组成.....	39

第二部分 技术部分

第六章项目采购需求.....	63
----------------	----

第一章磋商邀请

国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购（GXKLCZC2022004）

磋商公告

项目概况

国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购的潜在供应商应在崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 311 室广西科联招标中心有限公司崇左分公司获取采购文件，并于 2022 年 3 月 3 日 10 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：GXKLCZC2022004

项目名称：国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购

采购方式：磋商

预算金额：人民币（大写）玖拾捌万元整/年（¥980000.00 元/年）

最高限价：人民币（大写）玖拾捌万元整/年（¥980000.00 元/年）

采购需求：国家税务总局凭祥市税务局物业服务 1 项。如需进一步了解详细内容，详见采购文件。

合同履行期限：本项目采取一次采购三年沿用的办法，服务期限自合同签订之日起 3 年。

本项目（是/否）接受联合体：否。

二、申请人的资格要求：

1. 供应商参加本采购活动应当具备下列条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 本项目非专门面向中小企业采购的项目，符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）等规定条件的供应商，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策（监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策）。本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业

为物业管理。

3. 本项目的特定资格要求：无。

4. 本项目由符合国家有关法律法规规定、同时满足本项目资质要求、在中国境内注册的合格供应商参加磋商。

5. 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询对列入失信被执行人、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的供应商，应当拒绝其参与本次采购活动。

6. 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。

7. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本次采购活动。

三、获取采购文件

时间：2022年2月25日公告发布之时起至2022年3月2日止，工作日上午8时至12时，下午15时至18时（北京时间，法定节假日除外）。

地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司（崇左市城南八路万隆商务领寓三楼311室）。

方式：

方式一：邮购（采购文件工本费每本人民币250元，售后不退。如需邮寄采购文件纸质版，每本另加邮费人民币50元）。潜在供应商将项目名称、项目编号、收件人姓名、联系电话、收件地址、开票信息在获取采购文件的时间内发送至指定邮箱：592808971@qq.com（联系电话：韦海洋0771-7961688）。供应商报名成功后，采购代理机构将采购文件的电子版发送至供应商报名时的电子邮箱。未按本公告要求提供有效收件人联系方式的，不予办理纸质版采购文件的邮寄手续；因此造成供应商无法按时获取纸质版采购文件的，责任由供应商承担。

方式二：现场报名获取（供应商无需携带报名资料）。

售价：采购文件工本费每本人民币250元，售后不退。

【注：供应商须于采购文件获取截止时间前将工本费、邮费（如需邮寄）汇到广西科联招标中心有限公司指定账户，汇款、转账时请备注项目名称或项目编号信息。**购买采购文件的价款及邮费缴纳的指定账户：开户名称：广西科联招标中心有限公司崇左分公司；开户银行：中国建设银行股份有限公司崇左友谊大道支行；银行账号：45050159805400001541**】。

四、响应文件提交

截止时间：2022年3月3日10点00分（北京时间）

地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司（崇左市城南八路万隆商务领寓三楼311室），逾期送达的将予以拒收。

五、开启

时间：2022年3月3日10点00分（北京时间）后

地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司会议室（崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 312 室）

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日

七、其他补充事宜：

1. 磋商保证金：金额为人民币 10000.00 元。

供应商必须于首次响应文件递交截止时间前以转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

2. 磋商保证金交纳的指定账号：

收款人户名：广西科联招标中心有限公司

开户银行：广西北部湾银行南宁市相思湖支行

银行账号：8000 5435 9168 889

注：以电汇方式递交磋商保证金须在电汇凭据附言栏中写明项目编号及用途（磋商保证金）

3. 磋商时间及地点：于 2022年3月3日10点00分 截标后为磋商小组与供应商磋商时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司会议室（以具体通知为准），参加磋商的法定代表人（负责人）或委托代理人必须持证件（法定代表人（负责人）凭资格证书和身份证或委托代理人凭法人授权委托书原件或复印件和身份证原件）依时到达指定地点等候当面磋商。

4. 公告媒体：国家税务总局崇左市税务局网站 <http://guangxi.chinatax.gov.cn/chongzuo/>、广西科联招标中心有限公司网站(www.gxkl.com)。

5. 本项目预算金额（服务类）：¥980000.00 元/年，服务期 3 年。

6. 本项目为目录外标准下项目。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：国家税务总局凭祥市税务局

地址：凭祥市金象大道 88 号

联系方式：黄广龙 电 话：0771-8521195

2. 采购代理机构信息

名称：广西科联招标中心有限公司

地 址：崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 311 室

联系方式：韦海洋，联系电话：0771-7961688

3. 项目联系方式

项目联系人：韦海洋，联系电话：0771-7961688

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

2022 年 2 月 25 日

第二章磋商须知

磋商须知前附表

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	项目名称：国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购 项目编号：GXKLCZC2022004
	采购预算	人民币（大写）玖拾捌万元整/年（¥980000.00 元/年）
	本项目设定的最高限价	☐ 无 ☒ 有，金额：人民币玖拾捌万元整/年（¥980000.00 元/年）
	核心产品	详见采购需求
	公告媒体	国家税务总局崇左市税务局网站 http://guangxi.chinatax.gov.cn/chongzuo/ 、广西科联招标中心有限公司网站（www.gxkl.com）
2	采购人	名称：国家税务总局凭祥市税务局 地址：凭祥市金象大道 88 号 联系方式：黄广龙 电 话：0771-8521195
3	采购代理机构	名称：广西科联招标中心有限公司 地址：崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 311 室 项目咨询联系人：韦海洋，联系电话：0771-7961688
4	供应商资格条件	供应商资格要求： 1. 供应商参加本采购活动应当具备下列条件： （一）具有独立承担民事责任的能力； （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； （五）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； （六）法律、行政法规规定的其他条件。 2. 本项目非专门面向中小企业采购的项目，符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）等规定条件的供应商，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策（监狱企业、残疾人福利性单位

		属于小型、微型企业的，不重复享受政策）。本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。 3. 本项目的特定资格要求：无。 4. 本项目由符合国家有关法律法规规定、同时满足本项目资质要求、在中国境内注册的合格供应商参加磋商。 5. 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询对列入失信被执行人、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的供应商，应当拒绝其参与本次采购活动。 6. 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。 7. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本次采购活动。
5	项目现场勘察	☒不组织 ☐组织：_____ 1. 时间：_____ 2. 地点：_____ 3. 其他：_____
6	样品	☒不要求提供 ☐要求提供 1. 样品制作的标准和要求： 2. 样品检测报告：（☐否；☐是，检测机构的要求、检测内容详见第六章项目采购需求） 3. 样品的评审方法及评审标准：内容详见第三章评审办法及标准
7	联合体	☒不接受 ☐接受
	分包	☒不接受 ☐接受：分包要求详见第六章项目采购需求 <u>注：享受扶持政策获得采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。</u>
8	支持中小企业发展（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微	☐专门面向中小企业采购项目 本项目为专门面对中小企业项目，小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位不再执行价格评审优惠的扶持政策。依据本项目规定享受扶持政策获得采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中

	型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。）	型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。 ☒非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： 1. 对小型和微型企业产品的价格给予 6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：小型企业扣除 7%，微型企业扣除 7%。 2. 本项目接受联合体或者分包参与磋商的，若小型和微型企业的协议合同金额占到联合体协议或者分包意向协议合同总金额 30% 以上的，给予联合体或者大中型企业报价 2%~3%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：____%。 ☐非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）： _____ <u>注：享受政府采购扶持政策的供应商属于中小企业的，必须提供《中小企业声明函》；属于残疾人福利性单位的，必须提供《残疾人福利性单位声明函》；属于监狱企业的，必须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不得享受相关扶持政策。提供声明函或证明内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。</u>
9	其他规定	根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》：采购代理机构按照采购文件规定的时间及要求组织评审，并形成评审报告。原则上参加采购的供应商不得少于 3 家，经评审小组同意也可为 2 家。
10	供应商须提供的其他资料	供应商应根据采购文件和项目采购需求提供相关资料。 <u>除采购文件要求必要的原件核对外，对于供应商能够在线提供的材料，供应商可不提供纸质材料。</u>
11	澄清或者修改时间	澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或者采购代理机构磋商文件要求的提交首次响应文件截止时间至少 2 个工作日前，在磋商公告发布媒介上发布；不足 2 个工作日的，采购人或者采购代理机构顺延提交响应文件的截止时间。
12	递交磋商响应文件的截止时间和地点	时间：2022 年 3 月 3 日 10 点 00 分（北京时间） 地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司（崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 311 室）
13	磋商响应文件开启时间和地点	时间：2022 年 3 月 3 日 10 点 00 分（北京时间）后 地点：广西科联招标中心有限公司崇左分公司会议室（崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 312 室）

14	磋商保证金	☐不要求提供 ☒要求提供。磋商保证金数额不得超过采购项目预算金额的 2%，本项目的磋商保证金为人民币<u>壹万元整(¥10000.00 元)</u>（取整到元）， 提交方式：供应商必须于首次响应文件递交截止时间前以转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给采购代理机构。 收款人户名：广西科联招标中心有限公司 开户银行：广西北部湾银行南宁市相思湖支行 银行账号：8000 5435 9168 889 注：以电汇方式递交磋商保证金须在电汇凭据附言栏中写明项目编号及用途（磋商保证金）
15	磋商响应有效期	自首次响应文件提交截止时间之日起 60 日(日历日)
16	响应文件的组成和装订要求	响应文件组成和装订要求： ★（1）响应文件的封面注明：响应文件（“正本”或“副本”）、供应商名称、供应商地址、项目名称、项目编号； ★（2）响应文件数量：正本 1 份，副本 3 份，电子文件1份(☒扫描件，☐Word，可多选)。 ★（3）装订要求：所有响应文件必须密封封装在响应（磋商）文件袋或纸箱中（如体积过大可分为几个包装）。 （4）磋商保证金缴纳证明 <u>1</u> 份，密封封装在文件袋中（该文件袋封面上写明项目名称、项目编号、供应商名称、以及“磋商保证金证明”字样），并单独提交。 （5）请供应商提前准备《最终报价承诺书》，无需装订，磋商时如有要求再另行单独密封递交至磋商小组（格式详见第五章《响应文件组成》）。 （6）供应商递交首次响应文件时，请同时单独递交供应商信息、响应文件签收回执，无需密封包装（格式详见第五章《响应文件组成》）。
17	响应文件封套上应载明的信息	_____（项目名称）响应文件 项目编号：_____ 在_____年____月____日____时____分之前不得启封 供应商名称：_____ 其他_____
18	信用查询	采购人或采购代理机构通过“信用中国”网站(www. creditchina.gov. cn)、中国政府采购网(www. ccgp. gov. cn)查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评审报告中。

		<u>本项目信用记录查询截止时点为文件开启当日。</u>
19	评定成交的标准	1. 采购人在评审报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交供应商。 2. 成交候选人并列的，按照以下方式确定成交供应商。 ☐①最低评标价法： ☐随机抽取 ☐其他_____ ☒②综合评分法： ☐随机抽取 ☒其他，<u>得分相同时，以最后报价由低到高顺序排列；得分相同且最后报价相同的，依次按管理服务方案由高到低、管理规章制度及员工培训计划分由高到低、服务承诺分由高到低、拟投入本项目人员分由高到低、信誉资信分由高到低顺序排列。</u>
20	提供服务的时间、地点、方式、项目服务期限	提供服务的时间：自合同签订之日起 3 年 提供服务的地点：国家税务总局凭祥市税务局指定地点 提供服务的方式：现场 项目服务期限：本项目采取一次采购三年沿用的办法，自合同签订之日起 3 年
21	采购资金的支付方式和时间	服务费用实行按月支付，每月 5 日以前采购人以转账方式将上月的服务费用转至成交供应商指定账户；转账前供应商将服务费发票交给采购人(遇节假日顺延)。
22	履约保证金	☒不要求提供 ☐要求提供，履约保证金的数额不得超过合同金额的 10%，本采购项目履约保证金为合同金额的%（取整到元），提交方式为支票、汇票、本票、保函等非现金形式，成交供应商在签订合同前应提交履约保证金，否则，不予签订合同。采用转账、电汇方式的，由成交供应商在签订合同前按规定的金额从成交供应商银行账户直接缴入采购人账户。 合同约定服务期（或质量保质期）满且成交供应商完全履行了服务要求或产品质量保证义务的，采购人在收到成交供应商提出申请的 30 日内无息返还履约保证金；采购人如逾期退还履约保证金，每逾期一天，可按应退款项的银行同期存款利息计算违约金；成交供应商在合同期限和质量保证期内不能履行合同义务或违约的，履约保证金不予退还。 收款人户名： 开户银行： 银行账号：

		注：以电汇方式递交履约保证金须在电汇凭据附言栏中写明采购编号及用途(履约保证金)。																																
23	采购代理服务费	（1）采购代理服务收费收费标准： 按国家发展计划委员会计价格〔2002〕1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》收费标准及发改价格〔2011〕534 号文的规定的基准价下浮 20%收取，向成交供应商收取采购代理服务费用（以下费率未下浮 20%）。 <table><tr><th>费率 成交金额</th><th>货物 采购</th><th>服务采 购</th><th>工程采 购</th></tr><tr><td>100 万元以下</td><td>1.5%</td><td>1.5%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>100～500 万元</td><td>1.1%</td><td>0.8%</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>500～1000 万元</td><td>0.8%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>1000～5000 万元</td><td>0.5%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>5000 万元～1 亿元</td><td>0.25%</td><td>0.1%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td>1～5 亿元</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>5～10 亿元</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td></tr></table> 注：采购代理服务费收费按差额定率累进法计算。例如：某工程招标代理业务成交金额为 6000 万元，计算采购代理费收费额如下： 100 万元×1.0%=1 万元 （500-100）万元×0.7%=2.8 万元 （1000-500）万元×0.55%=2.75 万元 （5000-1000）万元×0.35%=14 万元 （6000-5000）万元×0.2%=2 万元 合计收费=1+2.8+2.75+14+2=22.55（万元） （2）采购代理费汇到如下指定账户： 开户名称：广西科联招标中心有限公司崇左分公司 开户银行：中国建设银行股份有限公司崇左友谊大道支行 银行账号：45050159805400001541	费率 成交金额	货物 采购	服务采 购	工程采 购	100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	100～500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	500～1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%	1000～5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%	5000 万元～1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%	1～5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%	5～10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%
费率 成交金额	货物 采购	服务采 购	工程采 购																															
100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%																															
100～500 万元	1.1%	0.8%	0.7%																															
500～1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%																															
1000～5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%																															
5000 万元～1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%																															
1～5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%																															
5～10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%																															
24	其他规定	1、本磋商文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本磋商文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、磋商专用章、业务专用章等其它形式印章均不能代替公章。 2、本磋商文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人（负责人）或被授权人亲自在磋商文件规定签署处亲笔写上个																																

		人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。 3、成交供应商享受中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。 4、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。 5、递交质疑函的联系事项： 1）广西科联招标中心有限公司崇左分公司（采购代理机构） 联系电话：0771-7961688 地址：崇左市城南八路万隆商务领寓三楼 311 室； 2）国家税务总局凭祥市税务局（采购人） 联系电话：0771-8521195 地址：凭祥市金象大道 88 号。
--	--	--

磋商须知正文

一、总则

1. 定义

1.1 “采购人”是指依法进行采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次采购的采购人名称、地址、电话、联系人见**磋商须知前附表**。

1.2 “采购代理机构”是指接受采购人委托，代理采购项目的集中采购机构和其他采购代理机构。本次采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**磋商须知前附表**。

1.3 “供应商”是指响应磋商文件要求、参加磋商采购的法人、其他组织或者自然人。本次采购项目邀请的供应商通过**磋商须知前附表**所述方式产生。

1.4 “磋商小组”由 3 人或以上单数的磋商成员组建。

1.5 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

1.6 “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象。

2. 采购项目预算及最高限价

2.1 本项目采购资金的预算金额见**磋商须知前附表**。

2.2 本项目最高限价要求见**磋商须知前附表**。

★3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合**磋商须知前附表**中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 供应商参加本采购活动应当具备下列条件：

- (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。

3.1.2 其他特定资格条件。（详见磋商须知前附表）

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加磋商：

3.2.1 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。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.2.2 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或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

4. 参与磋商的费用

4.1 供应商应自行承担所有参与磋商的相关费用，不论磋商的结果如何，采购人或采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

★5. 授权委托

供应商代表不是供应商法定代表人（负责人）的，应当持有法定代表人（负责人）身份证复印件和授权授权书，同时提供供应商代表的身份证原件及复印件。

6. 联合体形式

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见磋商须知前附表。

★6.2 如果本项目接受联合体磋商的，应遵守以下规定：

(1)联合体各方必须签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利、义务及分工、合同工作量比例；

(2)联合体各方均应当符合磋商须知前附表规定的供应商基本资格条件；

(3)除另有规定外，联合体各方中至少有一方应当符合磋商须知前附表规定的供应商特定资格条件；

(4)联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；

(5)联合体各方不得再单独或与其他供应商组成新的联合体参加同一项目的采购活动。

7. 项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场勘察见磋商须知前附表。

7.2 供应商应按磋商须知前附表中规定的时间及地点,对采购项目现场和周围环境的现场考察。供应商未在指定时间进行勘察的,采购人不再另行组织。

7.3 勘察现场的费用由供应商自己承担,勘察期间所发生的人身伤害及财产损失由供应商自己负责。

7.4 采购人不对供应商据此而做出的推论、理解和结论负责。一旦成交,供应商不得以任何借口,提出额外补偿,或延长合同期限的要求。

8. 采购进口产品

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

9.政策与其他规定

本项目的详细要求见磋商须知前附表。

二、磋商文件

10. 磋商文件的构成

10.1 磋商文件各章节的内容如下:

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

第二章 磋商须知

第三章 评审方法及标准

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件组成

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

10.2 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容,包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款,对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

10.3 供应商应仔细阅读磋商文件的全部内容,按照磋商文件要求编制响应文件。任何对磋商文件的忽略或误解,不能作为响应文件存在缺陷或瑕疵的理由,其风险由供应商承担。

11. 磋商文件的澄清或者修改

11.1 在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前,采购人、采购代理机构可以

对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

11.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日 2 个工作日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 2 个工作日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。**【此项目为目录外标准下项目】**

11.3 澄清或者修改内容为磋商文件的组成部分，对所有领取了磋商文件的供应商均具有约束力。

12. 偏离

12.1 本条所称偏离为响应文件对磋商文件的偏离，即完全响应磋商文件要求的为“无偏离”、不满足或不响应磋商文件要求的为“负偏离”、优于磋商文件要求的为“正偏离”。

★12.2 除法律、法规和规章规定外，磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”（仅限标注“★”）等文字规定或其他标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要条款)，对其中任何一条不满足或不响应，在评审时将其视为无效响应。

三、响应文件

13. 一般要求

13.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件做出实质性的响应。

13.2 供应商提交的响应文件及供应商与采购人或采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电必须使用中文。供应商可以提交其他语言的资料，但应附中文注释，在有差异时以中文为准。

★13.3 除技术要求另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均采用国家法定的度、量、衡标准单位计量。未列明时亦默认为我国法定计量单位。

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

13.5 磋商响应文件应采用书面形式，磋商文件中要求提供电子版的，必须按要求提供。

14. 响应文件的组成

14.1 响应文件应包括但不限于下列内容：

14.1.1 价格及商务部分{要求必须按照以下格式要求（如有格式要求的）提供以下带“★”的证明文件或材料}：

★(1) 磋商响应声明（格式见第五章）

★(2) 报价一览表及分项价格表（格式见第五章）

★(3) 商务条款偏离表（供应商填报该表时，应按项目采购需求中的商务条款要求，结合自身

参加磋商情况对商务条款逐条响应，未逐条响应的视为响应无效。格式见第五章）

★(4)磋商保证金缴纳证明复印件

(5)供应商符合资格条件的证明文件：

★①供应商基本情况表（格式见第五章）

★②有效的新版“营业执照”或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）。

★③有效的税务登记证（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）；（若已经取得“三证合一”的可不提供）

★④法定代表人（负责人）完整有效的身份证复印件（第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★⑤法定代表人（负责人）授权委托书（格式见第五章）和委托代理人完整有效的身份证复印件（委托代理时必须提供。第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★⑥供应商 2020 年或 2021 年度财务报告复印件（如供应商为参加本项目磋商当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表）；

★⑦响应文件递交截止时间前半年内供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，原件备查）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地主管税务机关出具的依法纳税或依法免税证明（复印件）。

★⑧响应文件递交截止时间前半年内供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的依法缴纳或依法免缴社保费证明（复印件）。

★⑨参加本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见第五章）。

8. 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：无。

(6) 符合政府采购政策的证明材料

(7) 磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

(8) 供应商认为需提供的其他资料

14.1.2 技术部分{要求必须按照以下格式要求（如有格式要求的）提供以下带“★”的的证明文件或材料}：

★(1)项目实施方案（格式自拟）

★(2)技术条款偏离表（格式见第五章）

(3)服务承诺

(4)用于本项目人员简历表

(5) 磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

(6) 其他资料

★14.2 **磋商须知前附表**规定供应商在首次响应文件递交时提供样品的，供应商有以下情形之一的，在评审时将其视为无效响应文件。

(1) 未在**磋商须知前附表**规定的提交时间、地点提交的；

(2) 供应商提供的样品与响应文件中型号、规格不一致的。

14.3 在磋商过程中，供应商根据磋商小组书面形式要求提交的最后报价(或者重新提交的响应文件和最后报价)是响应文件的有效组成部分。

14.4 磋商文件规定可能发生实质性变动的，供应商应当在《技术/商务响应与偏离表》中的对应内容处注明。

14.5 供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

15. 报价

15.1 供应商应按磋商文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。报价应为完税价。

15.2 供应商必须按报价一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项货物及服务的分项价格和总价。供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前修改报价一览表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

★15.3 供应商对每种货物及服务只允许有一个报价，不接受可变动性报价、赠送及“零”报价，否则，在评审时将其视为无效磋商。

15.4 项目有特殊要求的见**磋商须知前附表**。

16. 磋商保证金

16.1 本项目是否交纳磋商保证金要求见**磋商须知前附表**。

16.2 磋商须知前附表规定交纳磋商保证金的，供应商应以银行转账、支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函等非现金形式，禁止采用现钞方式，在**磋商须知前附表**规定的提交首次响应文件截止时间前，向采购人或采购代理机构提交**磋商须知前附表**规定的磋商保证金。磋商保证金有效期应当与本章**磋商须知前附表**规定的磋商响应有效期一致。未按磋商文件规定提交保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的响应文件或磋商小组在评审时将其视为无效竞标。

16.3 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者共同交纳磋商保证金。以一方名义提交磋商保证金的，对联合体各方均具有约束力。

16.4 未成交供应商的磋商保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

16.5 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还，

16.6 有下列情形之一的，磋商保证金不予退还：

- (1) 供应商在**磋商须知前附表**规定的磋商响应有效期内撤销响应文件的；
- (2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (3) 成交后无正当理由不与采购人签订合同的；
- (4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 磋商文件规定的其他情形。

17. 磋商响应有效期

17.1 磋商响应有效期见**磋商须知前附表**，在此期间响应文件对供应商具有法律约束力，以保证采购人有足够的时间完成评审、确定成交供应商以及签订合同。响应文件有效期从**磋商须知前附表**规定的提交首次响应文件截止时间之日起计算。磋商响应有效期不足的，在评审时将被视为无效响应。

★17.2 特殊情况需延长磋商响应有效期的，采购人或采购代理机构可于磋商响应有效期届满之前，要求供应商同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与供应商的答复均应为书面形式。供应商拒绝延长的，其响应在原磋商响应有效期届满后将不再有效，但有权收回其磋商保证金；供应商同意延长的，应相应延长其磋商保证金的有效期，但不允许修改或撤回响应文件。

18. 响应文件的签署及规定

18.1 供应商应根据**磋商须知前附表**规定提交响应文件。纸质文件的正本和副本应装订成册。正本和副本的封面上应标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本、电子版不一致时，以正本为准。

18.2 响应文件正本和副本应用不褪色的材料打印或书写，并按磋商文件要求在签字盖章处加盖公章和由法定代表人（负责人）或其授权代表签字。响应文件中的任何行间插字、涂改和增删，应加盖单位公章或由法定代表人（负责人）或其授权代表签字确认。否则，在评审时将其视为无效响应。

18.3 在磋商过程中，供应商按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交的响应文件和最后报价，应打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人（负责人）或其授权代表签字。否则，在评审时将其视为无效响应。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件的密封、标记详见**磋商须知前附表**。

19.1 响应文件如果未按上述规定密封和标记，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

20. 响应文件的递交

20.1 响应文件应在**磋商须知前附表**规定的提交时间和指定地点提交。

20.2 在截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人、采购代理机构或磋商小组应当拒收。

21. 响应文件的补充、修改或者撤回

21.1 供应商在**磋商须知前附表**规定的提交首次响应文件截止时间前，可以对所提交的首次响应文件进行补充、修改或者撤回，但应以书面形式通知采购人或采购代理机构。

21.2 修改、补充的内容为响应文件的组成部分。修改、补充的响应文件应按本章第 18、19、20 项规定编制、签署、密封、标记和递交，并标明“修改、补充”字样。

21.3 供应商按本章 21.1 款撤回响应文件的，采购人或采购代理机构自收到供应商书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的磋商保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

21.4 供应商在磋商有效期内不得修改、撤销其响应文件。

四、磋商与评审

22. 磋商小组

22.1 磋商与评审由依法组建的磋商小组负责，磋商小组由采购人代表和评审专家组成。

23. 初步审查

23.1 磋商小组应当对供应商提交的首次响应文件进行初步审查，包括响应文件的有效性、完整性、符合性。除可变动的技术、服务要求以及合同草案条款外，首次提交的响应文件有下列情况之一，其响应文件无效，磋商小组应当告知有关供应商。

(1) 供应商未按照磋商文件规定提交磋商保证金的；

(2) 未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

(3) 响应有效期不足的；

(4) 供应商不满足磋商文件供应商资格条件或未按照磋商文件规定提供资格证明材料的；

(5) 响应文件不满足磋商文件实质性条款的。响应文件是否实质性响应磋商文件，由磋商小组依据磋商文件规定、供应商响应文件及磋商情况认定；

(6) 供应商存在失信记录的；

失信记录是指，通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网

(www.ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录，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及其他不符合供应商资格条件第 1 项条款的情况。失信情况查询详见**磋商须知前附表**；

(7) 其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24. 澄清

24.1 磋商小组在对响应文件(包括首次响应文件、重新提交的响应文件)的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。该要求应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，由其法定代表人（负责人）或其授权代表签字，供应商的澄清、说明或者更正不得超出磋商文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

25. 磋商

25.1 初审结束后，磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。供应商应派其法定代表人（负责人）或授权代表参加磋商。

25.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

25.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

25.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人（负责人）或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人（负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

25.5 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商，并确定磋商的轮次。

25.6 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人或采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

25.7 磋商结束后，供应商按照磋商小组要求重新提交的响应文件，不满足磋商文件及变动后的技术、服务要求以及合同草案条款的实质性要求的，将视为无效响应文件。

26. 最后报价

26.1 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商原则上不得少于 3 家，经评审小组同意也可为 2 家（根据《国家税务总局

广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》)

26.2 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐原则上 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，经评审小组同意也可为 2 家（根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》），并要求其在规定时间内提交最后报价。

26.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。如磋商小组没有对磋商文件作实质性变动或增加新的需求，最后报价不得高于首轮报价。

27. 最后报价评审

27.1 最后报价计算错误修正的原则

(1) 最后报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(2) 总价金额与按分项报价汇总金额不一致的，以分项报价金额计算结果为准。

(3) 分项报价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改分项报价。

(4) 如果供应商不接受对其错误的更正，其最后报价将被视为无效报价或确定为无效响应。

27.2 价格得分：以供应商的最后报价作为价格评分依据。供应商的评审价为按上述条款修正后的价格。

价格评分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且价格最低的评审价为评审基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

价格评分 = (评审基准价 / 评审价) × 价格分

28. 综合评审

28.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

28.2 评审办法及标准见第三章。

28.3 评审时，磋商小组成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

29. 提出成交供应商

29.1 磋商小组应当按照综合评分由高到低的顺序提出 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。经评审小组同意也可推荐 2 家成交候选供应商。

29.2 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分相同且最后报价相同

的，依次按管理服务方案由高到低、管理规章制度及员工培训计划分由高到低、服务承诺分由高到低、拟投入本项目人员分由高到低、信誉资信分由高到低顺序排列。

30. 确定成交供应商

30.1 采购代理机构应当在评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

30.2 采购人应当在收到评审报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

30.3 采购人自行组织磋商的，应当在评审结束之日起 5 个工作日内确定成交供应商。

31. 磋商终止

31.1 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止磋商采购活动，在指定的媒体上发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

(1) 因情况变化，不再符合规定的磋商采购方式适用情形的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或者提交最后报价的供应商少于 3 家的，除经评审小组同意也可为 2 家的情形外（根据《《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》的通知》）；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

32. 重新评审

32.1 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

33. 保密

33.1 磋商小组成员以及与评审工作有关的人员不得泄露评审情况以及评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

★34. 禁止行为

34.1 供应商不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；不得提供虚假材料谋取成交；不得以任何方式干扰、影响采购工作。

五、成交结果信息公布与签订合同

35. 成交信息的公布

35.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购人或者采购代理机构应在磋商须知前附表中规定的公告媒体上公布成交结果信息。

35.2 磋商文件随成交结果同时公告。但成交结果公告前磋商文件已公告的，不再重复公告。

35.3 采用书面推荐供应商参加采购活动的，在公告结果同时公告采购人和评审专家的推荐意见。

36. 成交通知

36.1 成交供应商确定后，采购人或采购代理机构在发布成交公告的同时以书面形式向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

37. 履约保证金：本项目不收取履约保证金。

38. 签订合同

38.1 磋商文件、成交供应商的响应文件及补充文件等均为签订采购合同的依据。

38.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内与采购人签订采购合同。

★38.3 采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

六、其他规定

39. 采购代理服务费用

39.1 成交供应商是否交纳采购代理服务费及相关要求见磋商须知前附表。

40. 询问、质疑

40.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。

40.2 供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

40.3 供应商提出质疑的，应提供质疑函原件。

40.4 质疑函应当由供应商法定代表人（负责人）或其授权的供应商代表签字并加盖供应商单位章，质疑函由授权的供应商代表签字的应附供应商法定代表人（负责人）委托授权书。

第三章评审方法及标准

一、评审原则

（一）磋商小组构成：本项目的磋商小组分别由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的三分之二。

（二）评审依据：评委将以磋商文件为评审依据，对供应商的报价、管理服务方案、管理制度及员工培训计划、服务承诺、拟投入本项目人员、信誉资信等方面内容按百分制打分

（三）评审方式：以封闭方式进行。

二、评审方法

（一）首先由磋商小组依法对供应商的资格进行评审，再由评委对响应文件进行符合性评审，只有资格性评审、符合性评审合格的响应文件才能进入详评。

（二）对进入详评的，采用百分制综合评分法。

（三）计分办法（按四舍五入取至百分位）

1、价格分.....15 分

（1）评审价为供应商的最后报价进行政策性扣除后的价格，评审价只是作为评审时使用。最终成交供应商的成交金额等于最后报价（如有修正，以确认修正后的最后报价为准）。

（2）政策性扣除计算方法：

对小型企业、微型企业、监狱企业以及残疾人福利性单位，在评审时按磋商须知前附表的规定对其磋商报价给予价格扣除。小微企业须在响应文件中提供《中小企业声明函》（格式见“第五章 响应文件格式”），监狱企业在响应文件中应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位在响应文件中应当提供《残疾人福利性单位声明函》（格式见“第五章 响应文件格式”），否则在评审时将不给予价格扣除。（供应商如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。）

注：残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

在本项目采购活动中，供应商提供的服务应符合下列情形：在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。本项目属于物业管理，中型、小型或微型企业划分标准按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信中联企业〔2011〕300 号）文件执行。

（3）以进入比较与评价环节的最低的评审价为基准价，基准价得分为 15 分。

（4）价格分计算公式：

报价得分=（基准价/评审价）×15 分

2. 2. 技术分.....70 分

2.1 管理服务方案分（满分 21 分）

①供应商不提供项目管理服务方案的得 0 分；

②供应商提供的项目管理服务方案简单、有粗略的作业流程的得 7 分；

③供应商提供的项目管理服务方案明确、作业流程合理，符合作业规范，清扫保洁综合管理服务方案可行，能满足采购需求的得 14 分。

④供应商提供的项目管理服务方案详细、作业流程合理，清扫保洁综合管理服务方案整体清晰，具有可操作性，管理方案的管理方式、运作程序及管理措施符合作业规范和服务对象场所实际要求，能保障实现采购人所预期效果的得 21 分。

2.2 管理规章制度及员工培训计划分（满分 20 分）

①供应商不提供管理规章制度及员工培训计划的得 0 分；

②供应商提供有管理规章制度及员工培训计划，但内容简单，不具有操作性的得 7 分；

③供应商提供的管理规章制度及员工培训计划方案各项目内容齐全，陈述详细，有针对性，有培训目标及要达到的预期效果的得 14 分；

④供应商提供的管理规章制度及员工培训计划方案各项目内容齐全、规范、科学合理，陈述详细，有针对性，有具体明确的标准、措施及奖惩淘汰机制，有管理服务人员上岗仪表、行为、态度等方面的标准及要求，有具体的培训目标及要达到的预期效果明确的得 20 分。

2.3 服务承诺分（满分 12 分）

服务承诺书包括但不限于以下内容：（1）按国家法律法规开展各项服务及经营的承诺；（2）承诺做到磋商文件规定及响应文件中提供的实施方案内容；（3）服务态度、服务效率、服务质量承诺；（4）按时足额发放员工工资的承诺；（5）对责任事故的处理承诺；

①供应商未提供服务承诺的得 0 分；

②供应商提供的服务承诺基本满足磋商文件要求的 4 分；

③供应商提供的服务承诺内容科学合理，陈述详细、可行的得 8 分；

④供应商提供的服务承诺内容科学、合理，陈述详细明了且具体可行的得 12 分。

2.4 拟投入本项目人员分（满分 17 分）

（1）拟投入本项目的项目经理具有物业管理专业大专（含）以上学历毕业证书的得 1 分，同时具有《全国物业管理企业经理》上岗证的得 2 分；具有以上两证又同时具有人力资源和社会保障部颁发的《企业人力资源管理师》资格证书二级以上（含二级）的得 4 分；具有以上三证又同时具有机电工程专业中级以上（含中级）职称证书的得 5 分；满分 5 分；（须提供以上证明材料复印件并加盖供应商公章，否则不得分）

（2）拟投入本项目的秩序主管具有大专（含）以上学历毕业证书的得 1 分，同时具有公安部

消防局颁发的《消防设施操作员》中级以上（含中级）证的得 2 分；具有以上两证又同时具有人力资源和社会保障部颁发的《企业人力资源管理师》资格证书二级以上（含二级）的得 4 分；具有以上三证又同时具有建筑工程专业中级以上（含中级）职称证书的得 5 分；满分 5 分；（须提供以上证明材料复印件并加盖供应商公章，否则不得分）；

（3）拟投入本项目员工中具有大专（含）以上学历毕业证书且同时具有人力资源和社会保障部颁发的《企业培训师》资格证书二级以上（含二级）的得 2 分（须提供以上证明材料复印件并加盖供应商公章，否则不得分）；

（4）拟投入本项目员工持有人力资源和社会保障厅/部颁发的中级职称证的，每有 1 个得 1 分，满分 5 分（须提供以上证明材料复印件并加盖供应商公章，否则不得分）；

注：以上人员需为供应商本单位的在职员工，同一人不重复计分，并提供首次响应文件递交截止时间前一年内供应商为以上人员购买的连续 3 个月的社保证明复印件（从取得营业执照时间起到首次响应文件提交截止时间为止不足要求月数的只须提供从取得营业执照起的依法缴纳社会保障资金的相应证明文件）。

3. 信誉资信分.....15 分

（1）2018 年 1 月 1 日以来承接有类似项目的业绩【以中标、成交通知书或签订的合同为准（能清晰反映所服务的名称、金额，否则将不予评审，同一个编号的项目有两个或两个以上的分标中标（或成交）的不重复计分，视为一个项目业绩分）】，每提供一个业绩的得 1 分，满分 10 分；

（2）供应商具有行政管理部门颁发的劳务派遣经营许可证，提供证书复印件并加盖供应商公章的得 1 分，满分 1 分；

（3）供应商通过 ISO9001 质量体系认证，ISO14001 环境管理体系认证，ISO45001/OHSAS18001 职业健康体系认证，通过 ISO27001 信息安全管理认证的每有 1 项得 1 分，满分 4 分。（须提供体系认证证书复印件，否则不得分）

4. 总得分 = 1+2+3

三、成交候选人推荐原则

（一）磋商小组将根据得分由高到低排列次序（得分相同时，以最后报价由低到高顺序排列；得分相同且最后报价相同的，依次按管理服务方案由高到低、管理规章制度及员工培训计划分由高到低、服务承诺分由高到低、拟投入本项目人员分由高到低、信誉资信分由高到低顺序排列，并推荐成交候选人 3 名。得分最高的成交候选人为成交供应商。采购人应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选人为成交供应商。

除非有法定事由，如排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合成交条件的。该等情况下，采购人可以按照磋商

小组提出的成交候选人名单排序依法确定其他成交候选人为成交供应商，也可以重新组织采购。

四、特别说明

（一）磋商小组认为供应商的竞标报价明显低于其他通过符合性审查供应商的竞标报价，有可能影响产品（或服务）质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其竞标报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效磋商处理。

（二）以上评审内容需要提供材料的，除必要的原件核对外，供应商如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。

第四章合同草案条款

(合同封面) 合同类别：服务类

采购合同

(年度)

项目名称：

合同编号：

(本项目为目录外标准下)

甲方(采购人名称)：

乙方(供应商名称)：

签订日期：年月日

一、合同前文

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，按照采购文件规定采购方式、条款和成交供应商的承诺，甲乙双方经协商一致同意签订本合同。

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 采购项目需求、磋商文件规定的合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 响应文件技术部分和商务部分；
- (4) 甲、乙双方商定确认后的补充协议
- (5) 其他(根据实际情况需要增加的内容)。

2. 合同标的(根据实际情况填写)

乙方应按照合同的规定，提供本项目采购文件中要求的服务（详见附件：服务内容一览表）。

3. 合同金额

本合同服务时间为年，合同单价为元/年，合同总金额为人民币_____元(_____)。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。

4. 合同签订地

广西壮族自治区凭祥市

5. 合同生效

本合同一式六份，具有同等法律效力，甲方三份，乙方二份，采购代理机构一份（可根据需要另增加）。经甲乙双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字盖章后生效。

甲方（盖章）：法定代表人（负责人）或其授权代表签字(或签章)：

乙方（盖章）：法定代表人（负责人）或其授权代表签字(或签章)：

二、合同前附表

序号	内容
1	合同名称： 合同编号：
2	甲方名称：
	甲方地址：
	甲方联系人：电话：
	甲方开户名称： 开户银行： 账号：
3	乙方名称：
	乙方地址：
	乙方联系人：电话：
	乙方开户名称： 开户银行： 开户账号：
4	合同金额：总金额为人民币（大写）元（¥）
5	服务时间、履行期：年（月）或合同签订之日起个日历天内实施完毕，具体时间从年月日起至年月日止，即自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。 合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，顺延至新的成交供应商提供服务之日或者甲方通知停止服务之日止。顺延期间，原合同服务内容、服务费用以及甲、乙双方的责任和义务等内容不变，但双方另有约定的除外。

6	服务地点:
7	验收方式及标准: 双方到场共同验收。按照采购需求、磋商(响应)文件及国家、行业规定的技术标准及规范验收。
8	付款方式: 服务费用实行按月支付, 每月 5 日以前采购人以转账方式将上月的服务费用转至成交供应商指定账户; 转账前供应商将服务费发票交给采购人(遇节假日顺延)。
9	履约保证金: 本项目不收取履约保证金。
10	☒ 违约金约定: 1. 乙方违约或无正当理由造成解除合同的, 按合同价款的 10% 计算。逾期退回款项及违约金的, 每逾期一天, 按应退款项及违约金总额的 0.5% 计算违约金。 2. 其它违约行为按违约服务款额 5% 收取违约金。 ☒ 损失赔偿约定: 按双方协商或经第三方评估的实际损失额进行赔偿。
11	误期赔偿费约定: 如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务, 甲方有权从货款中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收, 直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%。
12	合同履行期限: 自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式: 首先通过双方协商解决, 协商解决不成, 则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择): ☐ 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____ (仲裁地) 仲裁 ☒ 向人民法院提起诉讼

三、合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为:

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指成交供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、载明甲乙双方权利义务所达成的协议, 包括所有的附件、

附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照采购、响应文件要求，向采购人提供的技术支持服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合采购文件和乙方的响应文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供下列服务甲方提供符合要求的服务。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、版权等)的起诉。因侵害他人知识产权而产生的法律责任，全部由乙方承担。

4.2 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的硬软件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

- (1) 应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；
- (2) 未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (3) 未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如 E-mail)携带出甲方场所；
- (4) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (5) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

7. 履约保证金：本项目不收取履约保证金。

8. 服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

9. 违约责任

9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及磋商文件、响应文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

①乙方同意将服务款项退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担新购买类似服务所超出的费用。

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2) 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

9.2 迟延履行违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2) 在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

(3) 除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% (各单位可根据实际情况重新设定)

计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%(各单位可根据实际情况重新设定)。

(4) 如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1) 守约方有权终止全部或部分合同。

(2) 由违约一方支付违约金，违约金标准见合同条款前附表(各单位可根据实际情况自行约定)。

(3) 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商 30 日内(根据实际情况设定)不能解决，可以按合同规定的方式提起仲裁或诉讼。

11.2 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 诉讼应由服务所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.5 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行，则在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，合同的其他部分应继续执行。

12. 合同修改或变更

12.1 如无重大变故，甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同，甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部

分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10%的范围内追加与合同标的相同的货物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

13. 合同中止

13.1 合同在履行过程中，因采购计划调整，甲方可以要求中止履行，待计划确定后继续履行；合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要或财政部责令中止的，应当中止合同的履行。

14. 违约终止合同

14.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失，带来重大影响和损失的；

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障，恢复系统正常运行的；

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次（3 次及以上）整改无明显改进，仍然不能满足要求的；

14.1.5 在合同规定的每个服务年度(12 个自然月)内，在运行维护支持服务过程中，出现 2 次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第 14.1 条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

15. 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16. 其他情况的终止合同

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故，对履行合同有直接影响的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务，导致合同全部或部分内容无须继续履行的，可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

17. 合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包，或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外，乙方不得以任何形式将合同分包。

18. 适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

19. 合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

20. 合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章后生效。

21. 合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外，其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力，对本项目无约束。

22. 检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中，甲方有权对乙方的合同履约情况进行阶段性检查，并对乙方响应时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中，如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务，乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。

四、合同补充条款（双方据实商定）

五、合同附件（与正件装订成册）

- （一）服务内容一览表（乙方填制）；
- （二）磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）；
- （三）磋商（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）；
- （四）采购需求（与采购文件一致）；
- （五）合同验收书格式（验收时填制，供参考）；

(一)服务内容一览表（乙方填制）

服务名称	单位	数量	金额 (元/年)	具体服务承诺(包括但不限于服务内容、范围和基本要求)
	项			
...				

(二)磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

(三)响应文件技术部分和商务部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

(四)采购需求（与采购文件一致）

项目验收书（付款时提供）

一、项目基本情况

- （一）项目名称及编号
- （二）合同名称及编号
- （三）乙方名称、乙方联系人及联系方式
- （四）合同金额
- （五）历次验收及已付款情况等

二、项目基本内容

- （一）合同约定的主要内容
- （二）本次付款对应的合同内容和所属阶段

三、组织验收情况

- （一）验收情况，包括验收内容、验收期限等
- （二）验收评价及结论，包括项目执行情况、是否通过验收等

四、其他需要说明的情况

五、应支付合同款情况

依据验收结论，本次验收后应支付合同第几次付款及付款金额等

项目负责人签字：

验收牵头部门领导签字：

验收部门（章）

年月日

第五章响应文件组成

响应文件的外层包装封套格式：

_____ (项目名称) 响应文件

项目编号： _____

在_____年_____月_____日_____时_____分之前不得启封

供应商名称： _____

其他_____

(加盖公章)

响应文件的封面格式：

正本/副本

响应文件

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

供应商地址：

（加盖公章）

年月日

第一部分 商务部分

一、 磋商响应声明

附件 1-1 法定代表人（负责人）身份证明复印件(法定代表人（负责人）参加磋商)

附件 1-2 法定代表人（负责人）授权书(授权代表参加磋商)

附件 1-3: 授权委托书(自然人提供)

二、报价一览表、分项价格表

附件 2-1 报价一览表(服务类)

附件 2-2 分项价格表(服务类)

附件 2-3 最终报价承诺书

三、商务条款偏离表(格式附后)

四、磋商保证金

五、供应商的资格证明材料

★①供应商基本情况表（格式见第五章）

★②有效的新版“营业执照”或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）。

★③有效的税务登记证（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）；（若已经取得“三证合一”的可不提供）

★④法定代表人（负责人）完整有效的身份证复印件（第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★⑤法定代表人（负责人）授权委托书(格式见第五章) 和委托代理人完整有效的身份证复印件（委托代理时必须提供。第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★⑥供应商参加本项目磋商时 2020 年或 2021 年度的年度财务报告复印件（如供应商为参加本项目磋商当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表）；

★⑦响应文件递交截止时间前半年内供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，原件备查）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地主管税务部门出具的依法纳税或依法免税证明（复印件）。

★⑧响应文件递交截止时间前半年内供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的依法缴纳或依法免缴社保费证明（复印件）。

★⑨参加本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见第五

章)。

⑩符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：无。

⑪符合政府采购政策的证明材料。

10. 联合体协议(格式附后)

六、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料（格式附后）

七、供应商认为需提供其他资料

第二部分 技术部分

- 一、项目实施方案
- 二、技术条款偏离表
- 三、服务承诺
- 四、用于本项目人员简历表
- 五、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件
- 六、其他资料

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

磋商响应声明

致_____ (采购人或采购代理机构):

我方已仔细研究了_____ (项目名称) 的磋商文件 (项目编号: _____) 的全部内容, 知悉参加磋商的风险, 我方承诺接受磋商文件的全部条款且无任何异议。

一、我方同意在磋商响应有效期内遵守本响应文件中的承诺, 且在此期限期满之前均具有法律约束力。

二、我方提交纸质响应文件正本_____份和副本_____份, 并保证响应文件提供的数据和材料是真实、准确的。

三、我方愿意向贵方提供任何与本项采购有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要, 我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

四、我方愿意按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交响应文件和最后报价。

五、我方保证在获得成交资格后, 按照磋商文件确定的事项签订采购合同, 履行双方所签订的合同, 并承担合同规定的责任和义务。

附件 1—1: 法定代表人 (负责人) 身份证明复印件 (法定代表人 (负责人) 参加磋商)

附件 1—2: 法定代表人 (负责人) 授权书 (授权代表参加磋商)

附件 1—3: 授权委托书 (自然人提供)

供应商名称 (公章): _____

法定代表人 (负责人) 或授权代表 (签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

附件 1—1 法定代表人（负责人）身份证明复印件（法定代表人（负责人）参加磋商）

法定代表人（负责人）身份证明复印件
第二代身份证必须提供正反面复印件

附件 1—2

法定代表人（负责人）授权委托书

致：_____（采购人或采购代理机构）
_____（供应商名称）的法定代表人（负责人）（姓名、职务）授权_____（磋商代表姓名、职务）为本公司的磋商代表，就_____（项目名称）磋商及相关事务代表本公司处理与之有关的一切事务。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

被授权代表身份证正反面复印件

供应商名称（公章）：_____

法定代表人（负责人）（签字或盖章）：_____

授权代表（签字或签章）：_____

_____年____月____日

二、报价一览表及分项价格表
附件 2-1

报价一览表

序号	项目名称		项目编号	
1	报价	大写：人民币_____元/年 小写：¥_____元/年（小写请保留至小数点后两位）		
2	服务期限			
3	...			
	备注			

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

分项价格表

(服务类项目适用)

项目名称：_____ 项目编号：_____

金额单位：元

序号	服务内容	报价	备注 (收费依据、收费标准等)
1			
2			
3			
4			
总计		大写：人民币_____元/年 小写：¥_____元/年	

供应商名称(公章)：_____

法定代表人(负责人)或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

最终报价承诺书

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称	
磋商范围	本项目无分包
最终报价 (详见备注说明)	人民币大写：元/年， 小写：¥元/年 (小写请保留至小数点后两位)
备注说明	服务期限：

授权代表签字：

年 月 日

注：本页《最终报价承诺书》由供应商在磋商现场依磋商情况填写（无需装订在响应文件内）。考虑磋商报价的方便，供应商在填写最终承诺报价后，（第一次报价—最终承诺报价）除以第一次报价后得出的优惠率视同为需求表中全部分项设备或服务的优惠浮动值（特定分项优惠除外）。此优惠率调整原则适用于合同内价格的计算及项目增减、变更时价格的计算。

三、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	磋商文件条目号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“偏离”；未注明偏离的，视为完全响应。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或授权代表(签字或盖章)：_____

_____年____月____日

四、磋商保证金

说明：可提供付款凭证或金融机构、担保机构出具的保函原件。

保证金汇款声明函(适用银行转账)

致：采购人或采购代理机构

我方为_____ (项目名称) (项目编号：_____) 递交保证金人民币_____元 (大写人民币_____元) 已于_____年____月____日以银行主动划账方式划入你方账户。

详见附件：银行出具的汇款单或转账凭证复印件。

退还保证金时请按以下内容划入我方账户。若因内容不全、错误、字迹潦草模糊导致该项目保证金未能及时退还或退还过程中发生错误，我方将承担全部责任和损失。

单位全称：

开户银行：

开户账号：

供应商(公章)：

地址：

项目联系人：

电话(手机)：

汇款单或转账凭证复印件

五、供应商的资格证明材料

供应商基本情况表

供应商：(公章)

供应商名称		法定代表人（负责人）	
统一社会信用代码		邮政编码	
授权代表		联系电话	
电子邮箱		传真	
上年营业收入		员工总人数	
基本账户开户行及账号			
税务登记机关			
资质名称	等级	发证机关	有效期
备注			

★1. 有效的新版“营业执照”或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）。

★2. 有效的税务登记证（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）；（若已经取得“三证合一”的可不提供）

★3. 法定代表人（负责人）完整有效的身份证复印件（第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★4. 法定代表人（负责人）授权委托书(格式见第五章)和委托代理人完整有效的身份证复印件（委托代理时必须提供。第二代身份证必须提供正反面复印件）。

★5. 供应商 2020 年或 2021 年度财务报告复印件（如供应商为参加本项目磋商当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表）。

★6. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地主管税务部门出具的依法纳税或依法免税证明（复印件）。

★7. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的依法缴纳或依法免缴社保费证明（复印件）。

★8. 参加本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见第五章）。

9. 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：无。

10. 符合政府采购政策的证明材料。

参加采购活动前三年内在经营活动中 没有重大违法记录的书面声明

本单位郑重声明：

我单位在参加采购活动前三年内在经营活动中没有《政府采购法》第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录，包括：

我单位或者其法定代表人（负责人）、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为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。

特此声明！

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

六、提供符合政府采购政策的证明材料

中小企业声明函格式：

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 中小企业划型应按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划型标准划分。

本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。

关于印发中小企业划型标准规定的通知

工信部联企业〔2011〕300号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

工业和信息化部 国家统计局

国家发展和改革委员会 财政部

二〇一一年六月十八日

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。

其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员

10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计局据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

残疾人福利性单位声明函格式：

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

备注：

1. 填写前请认真阅读财库〔2017〕141号《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》相关规定，并对声明的真实性负责。

2. 成交供应商为残疾人福利性单位的，成交结果将同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

七、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

（注意：供应商递交首次响应文件时，请同时单独递交供应商信息、响应文件签收回执，无需密封包装）

供应商信息

供应商信息：

供应商全称：_____

供应商统一社会信用代码：_____

供应商联系电话：_____

供应商地址：_____

法定代表人（负责人）姓名：_____

法定代表人（负责人）身份证号码：_____

授权委托代理人姓名：_____

授权委托代理人身份证号码：_____

供应商开票资料：

开票信息：__（填“专票”或“普票”）

供应商名称：_____

纳税人识别号：_____

地址、电话：_____

开户行及账号：_____

响应文件签收回执（一式两联）

项目名称					
项目编号					
供应商名称					
响应文件 递交人姓名		身份证号 码		联系电话	
采购代理机构 名称	广西科联招标中心有限公司				
响应文件 递交时间		响应文件 密封情况		采购代理机构 签收人	

注：在“采购代理机构签收人”处，供应商不用填写

响应文件签收回执（一式两联）

项目名称					
项目编号					
供应商名称					
响应文件 递交人姓名		身份证号 码		联系电话	
采购代理机构 名称	广西科联招标中心有限公司				
响应文件 递交时间		响应文件 密封情况		采购代理机构 签收人	

八、供应商认为需提供的其他资料

第二部分技术部分

一、项目实施方案（格式自拟）

二、技术条款偏离表

技术条款偏离表

项目名称：

项目编号：

品目号	服务名称	技术服务需求及要求	响应情况	偏离	说明

说明：在偏离项必须注明正偏离、负偏离或无偏离。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

三、服务承诺格式

（正文内容自拟）

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

四、用于本项目人员简历表

用于本项目人员简历表

[illegible]

供应商名称(公章):

法定代表人（负责人）或授权代表(签字或盖章): _____

日期： 年 月 日

五、磋商标的物符合磋商文件规定的证明文件

备注：提供第二章“磋商须知前附表”和第六章“项目采购需求”要求(包括磋商标的物的强制性认证、注册等)的证明材料复印件。

六、其他资料

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

项目基本情况：

一、项目要求		
序号	采购内容	服务期
1	物业管理服务	自签订合同之日起 3 年
项目要求 第一条 物业概况： 1、原稽查办公楼北环路 191 号：建筑面积 928 平方米； 2、北环办公区办公楼北环路 86 号：建筑面积 1258 平方米； 3、北环招待所：建筑面积 1130 平方米。 4、综合业务办公楼金象大道 88 号：建筑面积 2999 平方米； 5、夏石分局：建筑面积 2200 平方米； 6、北大办公楼北大路 237 号：建筑面积 3200 平方米； 7、北大附属楼北大路 237 号：建筑面积 1511 平方米； 第二条 岗位设置要求： 1、根据国家税务总局凭祥市税务局物业服务采购项目的实际情况，合理配置投入的工作人员不少于以下人数：其中： （1）管理人员（项目经理）：1 名。 （2）秩序维护人员:主管 1 名，班长 2 名，秩序维护人员 11 名(男性，55 岁以下；女性，50 岁以下)。 （3）保洁人员 7 名，负责办公室、休息室、电梯间、公共楼道、宿舍楼和大院内其他相关场地的卫生清洁。 （4）水电维修人员：1 名，负责税务局各水电零星维修工作。 （5）园艺人员：1 名，花草护理、公共楼道、宿舍楼和其他相关场地的花木护理。 以上岗位人员共 24 名。 第三条 物业服务内容： 1、保洁服务：清洁卫生，包括物业服务区域内物业公共部分及相关场地的保洁服务：包括但不限于楼梯及楼梯间、扶梯、走道及玻璃窗、公共门厅、外围道路、草坪、食堂、会议室、办公室、接待室、休息室、电梯间、球场、文化展厅、职工文体活动室、桌球室、乒乓球室、楼顶层面、公共卫生间等保洁管理。 2、秩序维护服务：维护公共安全，包括门岗值勤、巡视，办公楼、附属楼秩序的维护、大件物品进出检查登记、车辆及人员的进出管理。 3、房屋管理服务：对房屋公共部位进行日常管理和维修保养。		

4、公共设施设备保养和服务：对物业服务区域内的共用设备进行日常管理、巡查和维修保养。

5、其他服务内容：

(1) 成交供应商在签订物业服务合同之日起 1 日内接手进驻并逐步进行移交工作，3 日内工作移交完毕，进入正常物业服务工作。

(2) 定期每季度过后 5 个工作日内向采购人汇报物业服务总体情况，并于当年 7 月 10 日前和次年 1 月 10 日前向采购人书面汇报物业服务半年度工作总结和年度工作总结。

(3) 不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如需完善或扩建，须与采购人协商，经采购人同意后方可实施。

(4) 如临时有需要须服从采购人的工作安排，例如有会议或会务时须配合采购人做相关会议或会务服务工作，配合采购人的创文明、创卫等工作。

第四条 物业服务合同期限

本物业委托期限为自签订合同之日起 3 年。

第五条 物业服务考核标准

(一) 保洁服务：

保洁服务，包括物业服务区域内物业公共部分及相关场地的保洁服务：包括但不限于楼梯及楼梯间、扶梯、走道及玻璃窗、公共门厅、楼顶层面、小区道路、车库、外围道路、草坪、食堂、会议室、领导办公室、接待室、休息室、电梯间、球场、文化展厅、职工文体活动室、桌球室、乒乓球室、配电房、机房、公共卫生间及相关场地的保洁管理。标准如下：

1、公共区域每日清扫两次以上，并实行全天候保洁；

2、垃圾日产日清、每天早上九点钟前将办公楼每个办公室门口、附属综合楼每间房间门口垃圾收拾干净，垃圾箱外表干净，无异味；

3、公共场地保持清洁，无杂物、废物，无纸屑、烟头等废弃物；

4、楼道地面干净，无污渍、积水、杂物，扶手干净、无积尘、其它部位无明显积尘，无蜘蛛网；

5、公共厕所保持清洁，无污渍、无异味；

6、每季度对本物业区域进行一次“四害”消杀清理工作，如特殊情况，按采购人的要求及时开展“四害”消杀清理工作；

7、星期一至星期五早上八点以前对办公楼大厅、走道、楼梯及领导办公室、会议、休息间、职工文体活动室进行拖、扫、抹。办公室、休息间地面干净，无污渍、无杂物，桌面无明显灰尘，若上午有会议，下午还有会议，则必须在下午上班前将会议室或接待室打扫干净。

8、天花板、公共灯具、宣传栏等每周抹擦两次以上，目视无灰尘、明亮清洁（2 米以上部位每半月抹擦、除尘一次）。

9、电梯轿厢每日擦拭清扫一次以上；每月对电梯门壁打蜡上光一次，表面光亮，无污迹。

10、公共部位的门窗每周擦拭两次以上，其中办公楼大门玻璃门及周边玻璃每周擦拭三次以上，目视洁净、光亮、无灰尘。

11、附属综合楼六楼球馆每天早上进行一次打扫。

12、办公楼一楼文化展厅每周进行两次打扫，临时有参观或开放活动的，必须在参观或开放活动之前半个小时内打扫干净。

（二）秩序维护服务：

秩序维护服务主要是维护物业所辖区内的公共安全，包括门岗值勤、巡视，办公楼、附属楼秩序的维护、大件物品进出检查登记、车辆及人员的进出管理。标准如下：

1、正门设治安岗 1 个，配备安全防护器械，实行 24 小时全天候值班制（包括节假日、双休日），负责门前治安及夜间负责物业服务区域所有范围内的治安巡逻，对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次并做好巡查制度，同时定期和不定期对物业服务区内外各个部位进行巡视检查，发现不安全因素及时解决；办公楼一楼大堂设值班岗 1 个，负责上班时间办公楼内的公共秩序维护。

2、严格执行人员、大件物品出入登记制度，管理规范；对外来人员实行严格的出入辖区身份证登记管理制度，不让闲杂人员（包括：商品推销员、保险人员、小广告商、废旧收购员及不明身份人员等）进入；无管理责任案件发生，小区公共秩序良好。

3、停车场秩序管理，包括：制定停车场管理办法、停车位画线、车辆进出引导，做到车辆停放整齐有序，停车场通道、消防通道畅通，无堵塞现象。

4、建立安全应急预案，及时处理突发事件，确保公共安全。服务期限内无重大治安案件、刑事案件和火灾发生。

5、负责监控室管理和维护，监控室 24 小时值班，并按规定对监控数据进行管理，保证监控原始数据安全。

6、负责采购人单位的大型会议、活动的安全保卫。

7、配合做好安全检查工作。

8、承担安全防护器械配备费用，停车位画线、安全警示标志费用。

9、接受采购人定期或临时检查监督物业公司管理工作的实施情况和提出合理化建议。

（三）消防管理

1、负责对采购人的消防系统（包括消防控主机、烟感探测器、温感探测器、喷淋、消火栓、气体灭火、防火卷帘、送排烟风机、消防应急灯、疏散指示灯、消防广播等）进行日常管理，定期检查测试，做好检查记录，并形成文字材料。

2、协助采购人进行消防设施设备、标志、放置等维护管理，排查隐患，遇火情及时按消防事故应急预案处理，及时报告相关部门。

3、负责采购人的配电系统、通电线路、用电设备等可能引发消防事故的设备设施进行日常检查及维护，防止消防事故的发生。

4、宣传消防法律法规，普及消防知识。

（四）房屋管理服务：

房屋管理服务主要是对房屋公共部位进行日常管理和维修保养。标准如下：

1、对房屋公共部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

2、定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划，向采购人提出报告与建议，根据采购人的决定，及时组织维修。

3、每日巡查 4 次楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，发现问题的，及时维修养护。

（五）公共设施设备保养和服务：

公共设施设备保养和服务，对物业服务区域内的共用设备进行日常管理、巡查和维修养护。标准如下：

1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

2、建立共用设施设备档案（设备台账），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

3、配电房、中央空调机房、电梯机房重要设备区域 24 小时专人巡查，并做好相关巡查记录及设备运行数据记录。设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；确保设施设备运行正常。每月进行 3 次电气设备安全检查，保证电气设备运行正常。

4、电梯 24 小时正常运行（停电、维修、保养期间除外）。

5、大院路灯、楼道灯完好率不低于 95%。

6、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修、更新改造计划，向采购人提出报告与建议，根据采购人的决定，及时组织维修或者更新改造。

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

（六）其他要求：

（1）成交供应商应严格执行国家、自治区有关物业服务法律法规规定和物业服务合同，对采购人实施专业化统一管理。

（2）采购人可向成交供应商提供现有的物业服务办公设备（如：办公桌椅等）。

采购人每年按物业服务考核标准做一次全面考核，也可不定期抽查物业服务情况。如果经采购人考核，成交供应商没有达到以上的服务标准，且拒不进行整改的，采购人有权无条件解除物业服务合同，合同终止。

第六条 物业服务费用及支付

（一）物业服务费用主要内容

（1）管理、服务人员的工资、按规定提取的社会保险费和福利费、加班费以及国家地方规定必须缴纳的费用（如残疾人保障金等）物业公司和物业服务人员必须依照《劳动法》的规定依法参加社会保险，缴纳社会保险费，保障物业服务人员的合法权益。）

（2）物业公司管理费、行政运行费；

（3）不可预见费用；

(4) 物业公司法定税费;

(5) 物业公司合理利润。

(二) 物业服务费用支付

服务费用实行按月支付, 每月 5 日以前采购人以转账方式将上月的服务费用转至成交供应商指定账户; 转账前供应商将服务费发票交给采购人(遇节假日顺延)。

第七条 物业服务大修范围、中修范围、小修范围费用承担界定:

物业房屋共用部位、共用设施、设备、公共场地、附属配套建筑和设施的维修、养护范围及费用承担方:

1、大修范围

(1) 楼盖层面渗漏。

(2) 修补粉刷建筑物外墙墙面及楼道内墙面。

(3) 拆砌挖补局部墙体, 拆换或加固梁柱。

(4) 室内、室外、上、下水管道断裂。

(5) 供电设备、给排水设备、中央空调设备、电梯设备、防盗监控系统设备重要部件的严重损坏或整机损坏。

(6) 公共上、下水管道喉管、水闸损坏。

(7) 照明设备电路及电力装置的局部和全部修复。

2、中修范围

(1) 办公大楼及综合楼所有窗、门、五金器具的局部损坏及整体修复。

(2) 公共墙壁、地板、天花板局部损坏。

3、运行、日常养护范围及小修

(1) 各楼层熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座的故障维修及零配件更换。

(2) 各楼层各种龙头失灵故障, 各种水闸渗油和损坏, 室内外上下水道堵塞不畅, 各种零配件失灵故障, 水表故障。

(3) 局部油漆锈蚀的窗柜、栏杆、楼梯扶手。

(4) 供电设备、给排水设备、防盗监控系统设备的清洁、润滑及调试加固, 各种零星配件的更换。

4、更新(换)范围

(1) 大楼各种窗、门、五金器具的整体更换。

(2) 各楼层热水器的整机报废。

(3) 大楼供电设备、防盗监控设备重要部件的局部损坏更换或整机报废更换或润滑及调试加固。

(4) 大楼供电设备、给排水设备、防盗监控设备零部件的更换。

(5) 各楼层熔断丝、插座插头、各种开关、灯头、灯座、灯泡、灯管、电线、各种水龙头、卫生洁具的更换。

5、维修、养护费用承担方

以上所列大中修费用，由采购人承担；运行、日常养护范围及小修费用，更换的零配件费用由采购人承担，零配件的更换实施由成交供应商负责。

第八条 其他事项

1、成交供应商应充分考虑员工工资及物价上涨等因素做好测算，服务期内不得以任何理由增加物业服务费用。

2、成交供应商须按规定为物业服务人员缴齐各种社会保险费。

3、成交供应商应按岗位设置配齐物业服务人员，如不能按岗位配备人员，按缺少人数占岗位设置总人数的比例在物业服务费用总额中相应扣减服务费用。

4、成交供应商应对物业服务人员进行严格管理，要求物业人员按照服务标准开展日常工作，物业人员未按合同履行职责导致工作出现失误的，成交供应商应赔偿所造成的全部损失，并按要求进行整改；对未按合同履行职责的物业服务人员，采购人有权要求成交供应商进行人员更换和调整。

二、商务要求表

合同签订时间:自成交通知书发出之日起 25 日内。

★服务期限	本次采购物业管理服务期限为 3 年，具体时间在签订合同时确定。
★磋商要求	一、磋商报价 1、由供应商根据采购文件所提供的资料及自行现场踏勘测算，并在响应文件中作出明确报价。报价既要考虑经济，又要考虑该物业的实际情况。 2、磋商报价应包含以下所项目费用及提供本项目物业管理服务所发生的一切成本费用： （1）管理、服务人员的工资、国家地方规定必须缴纳的费用； （2）物业服务公司日常行政办公费； （3）物业服务公司与本项目直接有关的固定资产折旧费； （4）物业公司合理利润； （5）法定税金； 二、其他磋商要求 1、供应商须在响应文件中明确本物业服务的具体人数（分保安、保洁、会务、行政类别安排）；响应文件中须提供项目管理人员、专业操作人员的物业管理职业资格证书或者岗位证书复印件。 2、响应文件中必须提供针对本项目的实施方案，方案中至少应包括管理规章制度、档案建立与管理制度，人员、物资配置及管理方案、保洁管理方案（包

	括保洁服务内容、服务标准、服务方案等）、治安及公共秩序维持方案、其他服务方案（至少应包括各种应急预案、迎检等服务方案）。 三、要求成交供应商在合同签订之日起三日内开始提供物业服务。试用期：一个月，从开始服务之日起的一个月内为试用期，试用期满后采购人将对成交供应商的工作做验收，若因提供的服务达不到相关法律法规和磋商采购文件要求，采购人有权解除合同并追究相关违约责任。
★服务要求	1、管理人员、电工应按照国家的相关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 2、每季度征询采购人对物业管理服务的意见。 3、保洁员、保安人员必须分别统一着装，佩戴公司标志。 4、成交供应商应树立“采购人至上，服务第一”的思想，为采购人创造一个安全、宁静、整洁、优雅的办公、居住环境；应为采购人提供礼貌、热情、周到的服务，最大限度地满足采购人的服务要求。 5、成交供应商应主动、积极地加强与采购人的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作；应加强保密教育，严格遵守保密规定。 6、实际服务中，如成交供应商不按合同要求提供服务，采购人提出整改要求，而成交供应商未按要求整改，一个季度累计达 3 次(含)以上的，采购人有权终止合同。