

国家税务总局桂林市叠彩区税务局  
办公区物业管理服务采购磋商文件

项目编号：YZLGL2024-C3-093-GLQT

项目名称：国家税务总局桂林市叠彩区税务局  
办公区物业管理服务采购

采购人：国家税务总局桂林市叠彩区税务局

采购代理机构：云之龙咨询集团有限公司

2024 年 10 月 18 日

## 目录

|      |               |    |
|------|---------------|----|
| 第一部分 | 商务部分 .....    | 3  |
| 第一章  | 磋商邀请 .....    | 3  |
| 第二章  | 磋商须知 .....    | 6  |
| 第三章  | 评审方法及标准 ..... | 20 |
| 第四章  | 合同草案条款 .....  | 23 |
| 第五章  | 响应文件组成 .....  | 34 |
| 第二部分 | 技术部分 .....    | 50 |
| 第六章  | 项目采购需求 .....  | 53 |



## 第一部分 商务部分

### 第一章 磋商邀请

#### 国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务采购

#### （项目编号：YZLGL2024-C3-093-GLQT）磋商公告

##### 项目概况

国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务采购项目的潜在供应商应在云之龙咨询集团有限公司（广西桂林市临桂区西城北路2号耀辉·美好家园2幢12层1号房）获取采购文件，并于2024年10月29日上午9点30分（北京时间）前提交响应文件。

##### 一、项目基本情况：

项目编号：YZLGL2024-C3-093-GLQT

项目名称：国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务采购

采购方式：☒磋商 ☐询价

##### 本采购项目属于目录外标准下项目

预算金额：人民币伍拾捌万捌仟元整（¥588000.00）。

采购需求：国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务1项，具体详见“项目采购需求”。

合同履行期限：自2024年12月1日起至2025年11月30日止。

本项目不接受联合体。

##### 二、供应商的资格要求：

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；

2. 中华人民共和国境内注册或登记（指按国家有关规定要求注册或登记的）依法能提供本次采购服务的供应商；

3. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为符合《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）等规定的条件的中小企业、或监狱企业、或残疾人福利性单位。

在本采购项目中，服务由中小企业承接（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）。

供应商需提供中小企业声明函（须符合《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）规定的中小企业划分标准），属于残疾人福利性单位的需提供残疾人福利性单位声明函，属于监狱企业的需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。

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。

4. 不存在不良信用记录（在“信用中国”网站<www.creditchina.gov.cn>、中国政府采购网<www.ccgp.gov.cn>等渠道被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝其参与本次采购活动）。

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. 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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

### 三、获取采购文件

1. 采购文件获取时间：2024 年 10 月 18 日至 2024 年 10 月 25 日，每天上午 9：00-12：00；下午 1：00-5：00（北京时间，法定节假日除外）

2. 采购文件获取地点：云之龙咨询集团有限公司（广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房）。

3. 售价：磋商文件工本费每本¥300.00，售后不退。如需邮寄，每本另加邮费¥50.00。依据《国家税务总局关于增值税发票开具有关问题的公告》国家税务总局公告 2017 年第 16 号的规定，供应商在索取发票时，需提供纳税人识别号或统一社会信用代码。

4. 采购文件获取方式：供应商须按照本公告规定的时间、地点、售价现场购买或邮购磋商文件【邮购文件的，必须于发售截止时间前将工本费及邮费汇到采购代理机构指定账号（未提供邮费的不代办邮寄、不提供电子磋商文件），并及时与采购代理机构财务部联系（联系电话 0773-2887311），同时将汇款单据及相关联系方式（须详细填写项目名称、项目编号、磋商文件购买单位全称、联系人、联系电话、电子邮箱）发送至采购代理机构以下电子邮箱 guilinyi@vip.sina.com，以免造成工作延误，否则由此引起的不利后果由供应商自行承担】。

邮购磋商文件的开户银行和账户：

开户名称：云之龙咨询集团有限公司桂林分公司

开户银行：中信银行股份有限公司南宁东葛支行

银行账号：8113001014300158041

### 四、响应文件提交

截止时间：2024 年 10 月 29 日上午 9 点 30 分（北京时间）

递交方式：现场递交

响应文件现场递交地址：云之龙咨询集团有限公司（广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房），逾时送达或未按要求密封将予以拒收。

响应文件现场递交接收时间：2024 年 10 月 29 日上午 9 时 00 分至 9 时 30 分（北京时间）。

### 五、响应文件开启时间、磋商时间及地点

响应文件递交截止时间后为开启响应文件及与供应商磋商时间（磋商小组于评标室启封响应文件，磋商具体时间以磋商小组确定时间为准；如遇特殊情况由采购代理机构另行通知）。地点：云之龙咨询集团有限公司评标室（广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房），参加磋商的法定代表

人或相应的委托代理人必须持有效身份证原件依时到达指定地点等候当面磋商。

## 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

网上公告媒体查询：本项目采购公告在国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林市频道（[guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/](http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/)）、云之龙咨询集团有限公司网（[www.yzljt.cn/](http://www.yzljt.cn/)）上发布。

## 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：国家税务总局桂林市叠彩区税务局  
地址：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号  
联系方式：黄熠晨 0773-2628159

### 2. 采购代理机构信息

名称：云之龙咨询集团有限公司  
地址：广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房  
联系方式：0773-2887388、2887399

### 3. 项目联系方式

项目联系人：徐雪艳  
电话：0773-2887388、2887399

云之龙咨询集团有限公司  
2024 年 10 月 18 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    | 国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务采购                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | 采购预算    | 预算金额：人民币伍拾捌万捌仟元整（¥588000.00）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | 公告媒体    | 国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林市频道（ <a href="http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/">guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/</a> ）、云之龙咨询集团有限公司网（ <a href="http://www.yzljt.cn/">www.yzljt.cn/</a> ）                                                                                                                                                                                                         |
| 2  | 采购人     | 名称：国家税务总局桂林市叠彩区税务局<br>地址：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号<br>联系方式：黄熠晨 0773-2628159                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3  | 采购代理机构  | 名称：云之龙咨询集团有限公司<br>地址：广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房<br>联系方式：0773-2887388、2887399<br>联系人：徐雪艳                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4  | 供应商产生方法 | <input checked="" type="checkbox"/> 公告<br><input type="checkbox"/> 供应商库抽取<br><input type="checkbox"/> 专家和采购人推荐                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5  | 供应商资格条件 | 1. 供应商参加本采购活动应当具备下列条件：<br>（1）具有独立承担民事责任的能力；<br>（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；<br>（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；<br>（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；<br>（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；<br>2. 中华人民共和国境内注册或登记（指按国家有关规定要求注册或登记的）依法能提供本次采购服务的供应商；<br>3. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为符合《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）等规定的条件 |

|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |              | <p>的中小企业、或监狱企业、或残疾人福利性单位。</p> <p>在本采购项目中，服务由中小企业承接（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）。</p> <p>供应商需提供中小企业声明函（须符合《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）规定的中小企业划分标准），属于残疾人福利性单位的需提供残疾人福利性单位声明函，属于监狱企业的需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。</p> <p>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。</p> <p>4. 不存在不良信用记录（在“信用中国”网站&lt;www.creditchina.gov.cn&gt;、中国政府采购网&lt;www.ccgp.gov.cn&gt;等渠道被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝其参与本次采购活动）。</p> <p>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。</p> <p>6. 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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。</p> |
| 6  | 项目现场勘察       | <input checked="" type="checkbox"/> 不组织<br><input type="checkbox"/> 组织：_____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7  | 联合体          | <input checked="" type="checkbox"/> 不接受<br><input type="checkbox"/> 接受                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8  | 其他法律法规强制性规定的 | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9  | 供应商须提供的其他资料  | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10 | 提交样品         | <input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供<br><input type="checkbox"/> 要求提供：_____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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，应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，应当顺延提交首次响应文件截止时间。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12 | 磋商保证金        | <input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供<br><input type="checkbox"/> 要求提供。数额不得超过采购项目预算金额的 $\frac{1}{2}\%$ ，本项目的磋商保证金为人民币（大写）___/ 整（¥___/___），提交方式为支票、                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  | <p>汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。磋商保证金提交截止时间为响应文件递交截止时间前。</p> <p>开户名称：/</p> <p>开户银行：/</p> <p>银行账号：/</p> <p>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采购编号、包号及用途（磋商保证金）。</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| 13 | 递交磋商响应文件的截止时间和地点 | <p>时间：2024 年 10 月 29 日上午 9 点 30 分（北京时间）</p> <p>地点：云之龙咨询集团有限公司（广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层 1 号房），逾时送达或未按要求密封将予以拒收，具体要求详见第一章《磋商邀请》。</p>                                                                                                                                                                                                                                       |
| 14 | 磋商响应有效期          | 90 日（日历日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 15 | 响应文件份数           | <p>正本__壹__份</p> <p>副本__贰__份</p> <p>电子文件__1__份（盖章签字后的扫描件）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | 响应文件封套上应载明的信息    | <p>项目名称：_____</p> <p>项目编号：_____</p> <p>_____年__月__日__时__分前不得拆封</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17 | 响应文件开启时间、磋商时间及地点 | <p>响应文件递交截止时间后为开启响应文件及与供应商磋商时间（磋商小组于评标室启封响应文件，磋商具体时间以磋商小组确定时间为准；如遇特殊情况由采购代理机构另行通知）。地点：云之龙咨询集团有限公司评标室（广西桂林市临桂区西城北路 2 号耀辉·美好家园 2 幢 12 层），参加磋商的法定代表人或相应的委托代理人必须持有效身份证原件依时到达指定地点等候当面磋商。</p>                                                                                                                                                                                          |
| 18 | 信用查询             | <p><input checked="" type="checkbox"/>采购人或采购代理机构将通过“信用中国”网站（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）、中国政府采购网（<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）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资料中存档。本项目信用记录查询截止时点为本项目初步审查评审截止时间止。</p> <p><input type="checkbox"/>供应商自行查询上述记录，如实提供无不良信用记录承诺并加盖供应商公章。联合体参加磋商的，所有联合体成员均须加盖公章。本项目信用记录查询截止时点为_____</p> |
| 19 | 提供服务的时间、地点、方式    | <p>提供服务的时间：签订合同后按合同及磋商文件要求执行</p> <p>提供服务的地点：国家税务总局桂林市叠彩税务局指定地点</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                               |              | 提供服务的方式：驻场服务。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |      |      |      |          |      |      |      |            |      |      |      |             |      |       |       |              |      |       |       |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------|------|------|----------|------|------|------|------------|------|------|------|-------------|------|-------|-------|--------------|------|-------|-------|
| 20                            | 采购资金的支付方式和时间 | 具体详见第四章拟签订的合同文本和第六章项目采购需求约定条款。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |      |      |      |          |      |      |      |            |      |      |      |             |      |       |       |              |      |       |       |
| 21                            | 履约保证金        | <div><div><input type="checkbox"/>不要求提供</div><div><input checked="" type="checkbox"/>要求提供，本项目履约保证金为合同金额的 1%（取整到元），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。提交方式为支票、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。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。</div></div> <div>合同期满，成交供应商应提供履约保证金返还申请（格式另附）、合同或合同关键页复印件、合同约定的其他资料，涉及验收的，应同时提交采购人需求部门出具的项目终验意见或服务期满验收意见。</div> <div>满足履约保证金返还条件且双方对核实结果无异议的，自完成核实之日起 30 日内，采购人根据项目验收意见扣除应扣除的款项（如有）后，原路无息返还履约保证金。</div> <div>收款人户名：国家税务总局桂林市叠彩区税务局</div> <div>开户银行：工商银行桂林解乐群众支行</div> <div>银行账号：2103203209264009058</div> <div>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、包号及用途(履约保证金)。</div>                           |                               |      |      |      |          |      |      |      |            |      |      |      |             |      |       |       |              |      |       |       |
| 22                            | 采购代理服务费      | <div><div><div>(1)在国家发展计划委员会《招标代理服务收费暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）、《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）规定的采购代理服务费标准费率“服务招标”基础上，下浮 30%执行。即：</div><div>全区税务系统代理费用=采购代理标准费用×（1-30%）。</div><div>采购代理服务费标准费率（未下浮 30%）：</div></div><table><tr><th><div>费率</div><div>成交金额</div></th><th>货物招标</th><th>服务招标</th><th>工程招标</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></table></div> | <div>费率</div> <div>成交金额</div> | 货物招标 | 服务招标 | 工程招标 | 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% |
| <div>费率</div> <div>成交金额</div> | 货物招标         | 服务招标                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 工程招标                          |      |      |      |          |      |      |      |            |      |      |      |             |      |       |       |              |      |       |       |
| 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% |
|    |      | <p>注：磋商代理服务收费按差额定率累进法计算。例如：某工程磋商代理业务成交金额为 6000 万元，计算磋商代理服务收费额如下：</p> <p>100 万元×1.0%=1 万元</p> <p>(500-100) 万元×0.7%=2.8 万元</p> <p>(1000-500) 万元×0.55%=2.75 万元</p> <p>(5000-1000) 万元×0.35%=14 万元</p> <p>(6000-5000) 万元×0.2%=2 万元</p> <p>合计收费（标准费率）=1+2.8+2.75+14+2=22.55（万元）</p> <p>合计收费（标准费率下浮 30%）=22.55×（1-30%）=15.785（万元）</p> <p>（2）磋商代理服务费汇到如下指定账户：</p> <p>开户名称：云之龙咨询集团有限公司桂林分公司</p> <p>开户银行：中信银行股份有限公司南宁东葛支行</p> <p>银行账号：8113001014300158041</p> |        |        |        |
| 23 | 其他规定 | <p>1. 本磋商采购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，除本磋商采购文件有特殊规定外，供应商其它形式印章均不能代替公章。</p> <p>2. 本磋商采购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采购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。</p> <p>3. 成交供应商为中小企业的，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》。</p> <p>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。</p>                                                                                                          |        |        |        |

## 磋商须知正文

### 一、总则

#### 1. 定义

1.1 “采购人”是指进行本次采购项目的国家机关、事业单位、团体组织等采购方。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（以下简称磋商文件）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”是依据有关规定组建，依法履行磋商采购活动职责的3人以上单数的磋商成员。

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。

1.7 本采购项目属于目录外标准下项目。

#### 2. 采购项目预算

2.1 本项目采购资金预算金额见磋商须知前附表。

#### 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资格条件要求。

#### 4. 参与磋商的费用

4.1 无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与磋商采购活动有关的全部费用。

#### ★5. 授权委托

5.1 供应商代表为供应商法定代表人的，应持有法定代表人身份证明。供应商代表不是供应商法定代表人的，应持有法定代表人授权书，并附授权代表的身份证明。

#### 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 供应商为联合体形式的，应同时遵守以下规定：

（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本章第3.1款规定的供应商基本资格条件；

（3）除磋商须知前附表中另有规定，联合体各方中至少有一方应当符合本章第3.1款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。

## 二、磋商文件

### 8. 磋商文件的组成

#### 8.1 磋商文件由下列文件组成：

##### 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

8.2 磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前，对磋商文件进行澄清或者修改的内容，为磋商文件的组成部分。

8.3 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。

8.4 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。

#### 10. 磋商文件的澄清或者修改

10.1 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、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

10.2 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 5 日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 5 日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。

#### 11. 偏离

11.1 本条所称偏离为响应文件对磋商文件的偏离，即不满足或不响应磋商文件的要求。偏离分为实质性和非实质性要求条款偏离。

11.2 除采购法律法规相关规定外，磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定（仅限标注“★”）或标注“★”符号的条款为实质性要求条款（即重要条款），对其中任何一条的偏离，在评审时将其视为无效响应。

## 三、响应文件

### 12. 一般要求

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

12.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

12.5 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。

### 13. 响应文件的组成

13.1 响应文件应包括但不限于以下内容：以下标注必须提供的内容，供应商必须按照要求提供相关材料，否则响应文件按无效处理。

#### 13.1.1 商务部分

★（1）磋商响应声明函（供应商代表是法定代表人的，应提供法定代表人身份证复印件；供应商代表不是法定代表人的，应当提供法定代表人身份证复印件和法定代表人授权委托书、委托代理人身份证正反面复印件）（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

★（2）报价一览表（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

★（3）分项价格表（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

★（4）商务条款偏离表（供应商填报该表时，应按第六章《项目采购需求》中的商务条款要求，结合自身响应情况对商务条款逐条响应，未逐条响应的视为磋商无效）（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

★（5）供应商符合资格条件的证明文件：

①供应商基本情况表（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

②供应商有效的“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，如供应商为自然人的，提供身份证复印件）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

③供应商参加本项目时上一年度（本项目指 2023 年）的年度财务报告复印件或供应商 2024 年以来开户行出具的银行资信证明文件。（若新成立的企业，请根据实际情况编制；必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

④2024 年 4 月以来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）；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）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

⑤2024 年 4 月以来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或税务部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

⑥供应商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（格式见本磋商文件第五章）。（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

⑦磋商声明（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）。

⑧本项目专门面向中小企业采购，参加本项目磋商的供应商必须为中小企业，或监狱企业，或残疾人

福利性单位，否则竞标无效。供应商应符合以上其中一项资格，并根据情况按以下要求提供材料（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）：

- a. 《中小企业声明函》（格式后附）；
- b. 《残疾人福利性单位声明函》（格式后附）；
- c. 由省级或以上监狱管理局、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。

（6）磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料。

（7）供应商认为需提供的其他资料。

### 13.1.2 技术部分

★（1）**技术服务内容响应表**（供应商填报该表时，应按第六章《项目采购需求》中的技术服务条款要求，结合自身响应情况对技术服务条款逐条响应，未逐条响应的视为磋商无效）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）。

★（2）**投入人员情况一览表**（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）。

（3）物业管理服务方案（包括但不限于项目团队能力、物业服务方案、服务措施方案、安全管理方案、人员招聘与培训方案、物业管理规章制度方案、服务承诺方案等内容）。

（4）磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件。

（5）其他资料。

供应商提供的以上相关证明材料必须真实有效，属于“必须提供”的材料应加盖供应商公章，否则，响应文件按无效处理；其中属于“必须提供”的材料在“第五章 响应文件组成”中有要求法定代表人（负责人、自然人）或相应的委托代理人在规定位置签字的，必须按要求签字，否则，响应文件按无效处理。其余由供应商视自身情况自行提交，并加盖供应商公章。

13.2 本项目是否要求提供样品的见磋商须知前附表。

13.3 磋商须知前附表规定供应商在磋商时提供样品的，供应商有以下情形之一的，在磋商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。

13.4 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。

13.5 磋商文件规定可能发生实质性变动的，供应商应当在《商务条款偏离表》、《技术服务内容响应表》中的对应内容处注明。

14. 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 供应商的最终报价不得超过采购项目预算。本次采购项目的预算见磋商须知前附表。

## 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，应以支票、汇票、本票、网上银行或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，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交纳不超过采购项目预算 1% 的磋商保证金（数额采用四舍五入，计算至元）。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。

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保证金，其交纳的保证金，对联合体各方均具有约束力。

16.4 未成交供应商的保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内退还；成交供应商的保证金，在采购合同签订后 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 有下列情形之一的，保证金不予退还：

- （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后撤回响应文件的；
- （2）供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- （3）除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商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。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将被视为无效响应。

## 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分别装订成册。正本和副本的封面上应标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本有差异时，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或由法定代表人或其授权代表签字。响应文件中的任何加行、涂改、增删，应加盖单位公章或由法定代表人或其授权代表签字确认。否则，将导致响应文件无效。

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，并加盖单位公章或由法定代表人或其授权代表签字。否则，将导致响应文件无效。

## 19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件按正本和副本分别装订，注明“正本”或“副本”后，做密封封装，并在封套的封口处加盖供应商单位公章或由法定代表人或其授权的代理人签字。

19.2 响应文件封套或外包装上应写明的内容见磋商须知前附表。

19.3 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。

19.4 采购人或采购代理机构不得因装订、纸张、文件排序等非实质性的格式、形式问题限制和影响供应商投标（响应）。

## 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，并书面通知采购人或采购代理机构。该通知应有供应商法定代表人或其授权代表签字。

21.2 补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

## 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；

(2) 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](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关主体信用记录，列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、采购严重违法失信行为记录名单。失信情况查询详见磋商须知前附表；

(3) 未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；

(4) 响应有效期不足的；

(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) 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，经磋商小组同意也可少于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，经磋商小组同意也可少于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。

27.3 价格得分：以供应商的最后报价作为价格评分依据。价格评分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件实质性要求且最后报价最低的为评审基准价，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：

价格得分 = (评审基准价 / 供应商最后报价) × 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。经磋商小组同意也可推荐 2 名成交候选供应商。

29.2 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照物业管理服务方案优劣顺序推荐。

#### 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，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，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) 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，除经磋商小组同意也可为 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》）；

(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。供应商违反法律法规、磋商文件相关规定的，依法追究法律责任。

34.2 供应商应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他供应商的竞争行为，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

有下列情形之一的，视为供应商串通报价，其本次磋商报价无效：

(1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

(2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商活动事宜；

(3) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

- (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；
- (5) 不同供应商的响应文件相互混装；
- (6) 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。

## 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

37.1 成交供应商按照磋商须知前附表的规定，在签订采购合同前，向采购人提交履约保证金。联合体成交的，履约保证金以联合体各方或联合体中牵头人的名义提交。

37.2 成交供应商没有按照磋商须知前附表的规定提交履约保证金的，视为放弃成交资格，其磋商保证金不予退还。

### 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 25 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、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

38.4 成交供应商因不可抗力或者拒绝签订采购合同的，采购人可以与成交供应商之后排名第一的成交候选供应商签订采购合同，以此类推。采购人也可以重新开展采购活动。

## 六、其他规定

### 39. 采购代理服务 fee

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，采购人或采购代理机构应当及时作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

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。

### 41. 其他规定

41.1 磋商文件的其他规定见磋商须知前附表。

### 42. 文件解释权

42.1 本磋商文件的解释权归采购人（或采购代理机构）所有。

### 第三章 评审方法及标准

#### 综合评分法

##### 一、评审原则：

（一）磋商小组的构成：本采购项目的磋商小组采购人代表和评审专家组成，成员人数为 3 人单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

（二）评审依据：以本项目磋商文件、响应文件、应答文件为评定依据。

（三）评审办法：综合评分法。

（四）评审方式：以封闭方式进行。

##### 二、评分标准：

（一）对通过资格审查、符合性审查的供应商进行详细评分，采用百分制综合评分法。

（二）计分办法（按四舍五入取至百分位）：

| 类别                 | 评审因素             | 考核内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 分值   |
|--------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 报价分<br>(30分)       | 磋商报价             | <p>（1）政策性说明：<br/>本项目为专门面对中小企业项目，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，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。</p> <p>在本项目采购活动中，供应商提供的服务应符合下列情形：在国家税务总局桂林市叠彩区税务局物业服务采购项目中，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。</p> <p>（2）以进入详评的最低的最后报价为评审基准价，即指满足磋商文件要求且价格最低的最后报价。</p> <p>（3）某供应商价格分 = (评审基准价/供应商最后报价) × 30 分</p> | 30 分 |
| 物业管理服务方案分<br>(55分) | 1. 项目团队能力分 (16分) | <p>（1）拟投入本项目人员中具有物业管理师证书的，每投入 1 名得 3 分，最多得 6 分（注：供应商于响应文件中提供拟投入人员身份证复印件、相关有效证书复印件及供应商与该人员签署的工作合同等证明材料，加盖供应商公章）。</p> <p>（2）拟投入本项目人员中具有消防设备操作员证的，每投入 1 名得 3 分，最多得 6 分（注：供应商于响应文件中提供拟投入人员身份证复印件、相关有效证书复印件及供应商与该人员签署的工作合同等证明材料，加盖供应商公章）。</p> <p>（3）拟投入本项目人员中具有低压电工作业证的，每投入 1 名得 2 分，最多得 4 分（注：供应商于响应文件中提供拟投入人员身份证复印件、相关有效证书复印件及供应商与该人员签署的工作合同</p>                                                | 16 分 |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                  | 等证明材料，加盖供应商公章）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| 2. 物业服务方案（9分）    | <p>评委对各供应商提供的“物业服务方案”（包括但不限于安全管理、卫生管理、应急管理、设备设施维护、用工风险的防范措施、劳务纠纷、突发事件的处理等）内容进行独立评审并独立打分：</p> <p>一档（3分）：物业服务方案内容不够完善，针对性、可行性欠缺；</p> <p>二档（6分）：物业服务方案内容基本完善，各项条款较为合理，有一定的针对性、可行性；</p> <p>三档（9分）：物业服务方案内容完善、科学合理、操作性强并有适用本项目的合理化建议。</p>                                                                                              | 9分 |
| 3. 服务措施方案（6分）    | <p>评委对各供应商提供的“服务措施方案”（包括但不限于针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等）内容进行独立评审并独立打分：</p> <p>一档（2分）：针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了基本阐述没有提供有效的解决方案；</p> <p>二档（4分）：针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了阐述，提供的解决措施较为合理，具有一定的可行性及针对性；</p> <p>三档（6分）：针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了详细阐述，提供详细具体有效的解决措施，且可行性强，可有效保证本项目服务施行。</p> | 6分 |
| 4. 安全管理方案（6分）    | <p>评委对各供应商提供的“安全管理方案”内容进行独立评审并独立打分：</p> <p>一档（2分）：安全管理方案基本满足本项物业工作要求、人员及措施基本合理；</p> <p>二档（4分）：安全管理方案基本满足本项物业工作要求、人员及措施较合理、有一定针对性；</p> <p>三档（6分）：针对本项物业工作安全管理方案完善、人员及措施科学合理、操作性强。</p>                                                                                                                                              | 6分 |
| 5. 人员招聘与培训方案（6分） | <p>评委对各供应商提供的“人员招聘与培训方案”内容进行独立评审并独立打分：</p> <p>一档（2分）：针对本项物业工作制定的人员招聘与培训方案基本要求、基本合理；</p> <p>二档（4分）：针对本项物业工作制定的人员招聘与培训方案较合理、有一定针对性；</p>                                                                                                                                                                                             | 6分 |

|            |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|            |                                                                                                                                                                                                                    | 三档（6分）：针对本项物业工作制定的人员招聘与培训方案完善、科学合理、操作性强。                                                                                                                                                                   |      |
|            | 6. 物业管理规章制度方案（6分）                                                                                                                                                                                                  | 评委对各供应商提供的“物业管理规章制度方案”内容进行独立评审并独立打分：<br>一档（2分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度方案基本满足项目要求；<br>二档（4分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度方案较合理、有一定针对性；<br>三档（6分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度方案完善、科学合理、操作性强。                                      | 6分   |
|            | 7. 服务承诺方案（6分）                                                                                                                                                                                                      | 评委对各供应商提供的“服务承诺方案”内容进行独立评审并独立打分：<br>一档（2分）：服务承诺方案内容基本齐全，基本满足采购文件要求；<br>二档（4分）：服务承诺方案内容齐全，服务承诺全面、可行，服务措施到位，应急措施较合理，能较好地为采购单位服务的；<br>三档（6分）：服务承诺方案各内容齐全，表达清晰、完整、合理，服务承诺详细、具体，应急措施合理，具有一定技术专业能力，能很好地为采购单位服务的。 | 6分   |
| 履约能力分(15分) | (1) 供应商通过职业健康安全体系认证、质量管理体系认证、环境管理体系认证且有效的（供应商于响应文件中提供有效证明材料复印件，加盖供应商公章，否则不予认可），每有1项得2分，最多得6分。<br>(2) 供应商2021年至今具有同类服务的业绩[以中标、成交通知书或签订的合同为准，并能清晰反映服务名称、种类、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（成交）的只算一次]，每个项目得1分，最多得9分。 |                                                                                                                                                                                                            | 15分  |
| 总分         |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                            | 100分 |

### 三、成交候选供应商推荐原则

磋商响应文件在质量和服务均能满足磋商文件实质性响应要求时，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，按物业管理服务方案分高低顺序排列）并推荐三名成交候选人，磋商小组同意也可为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》）。采购单位应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选人为成交人。排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力提出不能履行协议的，采购单位可以确定排名第二的成交候人为成交人，其余以此类推。采购人也可以决定重新采购。

## 第四章 合同草案条款

(合同封面)

合同类别：技术服务类

# 采 购 合 同

(年 度\_\_\_\_\_)

项目名称：

(分标子项目，如有)：

合同编号：

甲方(采购人名称)：国家税务总局桂林市叠彩区税务局

乙方(供应商名称)：\_\_\_\_\_

签 订 日 期：        年        月        日

## 一、合同前文

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、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、招标（采购）文件规定的合同条款；

(2)报价表、分项价格表；

(3)投标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.服务时间、合同金额

本合同合同金额为人民币\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_)，服务时间为\_\_\_\_。本合同项下所有服务的费用和所需缴纳的所有价格、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

国家税务总局桂林市叠彩区税务局

### 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或其授权代表签字盖章后生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_ 法定代表人或其授权代表签字(或签章)：

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_ 法定代表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：<br>合同编号：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2  | 甲方名称：国家税务总局桂林市叠彩区税务局<br>甲方地址：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号<br>甲方联系人：            电话：<br>甲方开户银行名称：<br>账号：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3  | 乙方名称：<br>乙方地址：<br>乙方联系人：            电话：<br>乙方开户银行名称：<br>账号：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4  | 合同金额：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5  | 服务时间、履行期：自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。<br>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：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号国家税务总局桂林市叠彩区税务局                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7  | 验收方式及标准：按照采购需求、投标(响应)文件及国家、行业规定的技术标准及规范共同验收。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8  | 付款方式：甲方按月等额向乙方支付物业管理费。从合同生效之日起开始核计当月的物业管理费，在次月甲方以转账方式足额转入乙方账户。转账前乙方将相应金额的发票交给甲方。乙方不向甲方开具有效票据的，甲方有权拒绝付费且不承担任何责任。乙方应自收到甲方拨付的费用后，及时向甲方提供工资发放转账流水备案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9  | <p>履约保证金及其返还：</p> <p>本采购项目履约保证金额为合同金额的 1%（取整到元），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。提交方式为支票、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。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。</p> <p>合同期满，成交供应商应提供履约保证金返还申请（格式另附）、合同或合同关键页复印件、合同约定的其他资料，涉及验收的，应同时提交采购人需求部门出具的项目终验意见或服务期满验收意见。</p> <p>满足履约保证金返还条件且双方对核实结果无异议的，自完成核实之日起 30 日内，采购人根据项目验收意见扣除应扣除的款项（如有）后，原路无息返还履约保证金。</p> <p>收款人户名：国家税务总局桂林市叠彩区税务局</p> <p>开户银行：工商银行桂林解东群众支行</p> <p>银行账号：2103203209264009058</p> <p>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、包号及用途（履约保证金）。</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | <p><input checked="" type="checkbox"/>违约金约定：1. 乙方违约或无正当理由造成解除合同的，甲方按合同价款的 10% 收取违约金。合同解除后，乙方逾期退回款项及支付违约金的，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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>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。</p> |
| 11 | <p>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%。</p>                                                                                                                  |
| 12 | <p>合同履行期限：自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止</p>                                                                                                                                                                                             |
| 13 | <p>合同纠纷的解决方式：</p> <p>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)：</p> <p><input type="checkbox"/> 提请甲方仲裁委员会按照仲裁程序在桂林(仲裁地)仲裁</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 向甲方所在地人民法院提起诉讼</p>                                                      |



### 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”是指中标/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”是指乙方按照招标(采购)、投标(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招标（采购）文件和乙方的投标（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，全部由供应商承担。

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

本采购项目履约保证金额为合同金额的 1%（取整到元），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。提交方式为支票、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。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。

合同期满，成交供应商应提供履约保证金返还申请（格式另附）、合同或合同关键页复印件、合同约定的其他资料，涉及验收的，应同时提交采购人需求部门出具的项目终验意见或服务期满验收意见。

满足履约保证金返还条件且双方对核实结果无异议的，自完成核实之日起 30 日内，采购人根据项目验收意见扣除应扣除的款项（如有）后，原路无息返还履约保证金。

收款人户名：国家税务总局桂林市叠彩区税务局

开户银行：工商银行桂林解东群众支行

银行账号：2103203209264009058

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、包号及用途(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目退还给甲方，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行情况进行阶段性检查，并对乙方投标（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）投标（响应）文件报价表部分（乙方提供）；
- （三）投标（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） | 具体服务承诺(包括但不限于服务内容、范围和基本要求) |
|------|----|----|-------|----------------------------|
|      |    |    |       |                            |

##### （二）投标（响应）文件报价表部分（乙方提供）

由乙方按照投标（响应）文件提供，并保持与投标（响应）文件一致。

##### （三）投标（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）

由乙方按照投标文件提供，并保持与投标文件一致。

##### （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）

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

### 第一部分 商务部分

一、磋商响应声明函（供应商代表是法定代表人的，应提供法定代表人身份证复印件；供应商代表不是法定代表人的，应当提供法定代表人身份证复印件和法定代表人授权委托书、委托代理人身份证正反面复印件）（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

二、报价一览表（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

三、分项价格表（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

四、商务条款偏离表（供应商填报该表时，应按第六章《项目采购需求》中的商务条款要求，结合自身响应情况对商务条款逐条响应，未逐条响应的视为磋商无效）（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

五、供应商符合资格条件的证明文件：

①供应商基本情况表（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

②供应商有效的“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，如供应商为自然人的，提供身份证复印件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

③供应商参加本项目时上一年度（本项目指 2023 年）的年度财务报告复印件或供应商 2024 年以来开户行出具的银行资信证明文件（若新成立的企业，请根据实际情况编制）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

④2024 年 4 月以来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）；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）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

⑤2024 年 4 月以来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或税务部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

⑥供应商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（格式见本章附件）（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

⑦磋商声明（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）

⑧本项目专门面向中小企业采购，参加本项目磋商的供应商必须为中小企业，或监狱企业，或残疾人福利性单位，否则竞标无效。供应商应符合以上其中一项资格，并根据情况按以下要求提供材料（**必须提供，否则响应文件按无效响应处理**）：

a. 《中小企业声明函》（格式后附）；

b. 《残疾人福利性单位声明函》（格式后附）；

c. 由省级或以上监狱管理局、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。

六、磋商须知前附表要求供应商提交的其他资料

七、供应商认为需提供的其他资料

## 第二部分 技术部分

一、技术响应与偏离表（供应商填报该表时，应按第六章《项目采购需求》中的技术服务条款要求，结合自身响应情况对技术服务条款逐条响应，未逐条响应的视为磋商无效）（格式见本章附件）（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

二、投入人员情况一览表（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）

三、物业管理服务方案（包括但不限于项目团队能力、物业服务方案、服务措施方案、安全管理方案、人员招聘与培训方案、物业管理规章制度方案、服务承诺方案等内容）

四、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

五、其他资料



## 第一部分 商务部分

### 一、磋商响应声明函

#### 磋商响应声明函

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，电子响应文件\_\_\_\_\_套，并保证响应文件提供的数据和材料是真实、准确的。否则，愿承担相关的法律责任。

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、我方承诺遵守法律、法规有关规定，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：法定代表人身份证明复印件（法定代表人参加磋商）

附件 1-2：法定代表人授权委托书（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）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：供应商代表是法定代表人的，应提供法定代表人身份证复印件；供应商代表不是法定代表人的，应当提供法定代表人身份证复印件和法定代表人授权委托书、委托代理人身份证正反面复印件。

附件 1—1

法定代表人身份证明复印件（适用于法定代表人参加磋商）

法定代表人身份证明复印件

附件 1—2

法定代表人授权委托书（格式一）（适用于授权代表参加磋商）

致：\_\_\_\_\_（采购人或采购代理机构）  
\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人（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。

法定代表人身份证及授权代表身份证明复印件

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

授权代表（签字或签章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 1—3

**授权委托书（格式二）（适用于供应商为自然人参加磋商）**

致：\_\_\_\_\_（采购人或采购代理机构）

我\_\_\_\_\_（姓名）系自然人，现授权委托\_\_\_\_\_（姓名）以本人名义参加\_\_\_\_\_（项目名称）的磋商活动，并代表本人全权办理针对上述项目的磋商、签约等具体事务和签署相关文件。

本人对被授权人的签字事项负全部责任。

授权委托代理期限：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

代理人无转委托权，特此委托。

我已在下面签字，以资证明。

自然人签字并在签名处加盖食指指印：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

自然人身份证复印件

## 法定代表人（负责人）合同签订授权委托书

(适用于成交后签订合同时，法定代表人授权有关人员负责签订合同)

\_\_\_\_\_(供应商名称)的法定代表人（负责人）\_\_\_\_\_(姓名、职务)授权\_\_\_\_\_(供应商代表姓名、职务)为本公司签订合同的代表，就\_\_\_\_\_(项目名称)合同签订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：授权书签字生效之日起至合同履行完毕；本项目合同不因委托书的时限过期，被授权人离职等原因而影响甲乙双方已签订合同的法律效力。

代理人无转委托权。

本授权书于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

授权代表身份证复印件

供应商名称(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人或负责人(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

授权代表(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

WINROAD

二、报价一览表

报价一览表

报价一览表  
(服务类项目适用)

| 序号 | 项目名称    |                                       | 项目编号 |  |
|----|---------|---------------------------------------|------|--|
| 1  | 包号 (如有) |                                       |      |  |
| 2  | 报价      | 人民币大写_____ (¥_____)                   |      |  |
| 3  | 服务期限    | 自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止 |      |  |
| 4  | ...     |                                       |      |  |
|    | 备注      |                                       |      |  |

供应商名称 (公章) : \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表 (签字或盖章) : \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



### 三、分项价格表

附件：

#### 分项价格表 (服务类项目适用)

项目名称：

项目编号：

包号（如有）：

金额单位：元

| 序号  | 服务内容 | 报价                  | 备注<br>(收费依据、收费标准等) |
|-----|------|---------------------|--------------------|
| 1   |      |                     |                    |
| 2   |      |                     |                    |
| 3   |      |                     |                    |
| 4   |      |                     |                    |
| 5   |      |                     |                    |
| 6   |      |                     |                    |
| 7   |      |                     |                    |
| ... |      |                     |                    |
| 合计  |      | 人民币大写_____ (¥_____) |                    |

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

最后报价承诺书

(第\_\_\_\_次报价书)

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

项目包号(如有): \_\_\_\_\_

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 供应商名称            |                     |
| 磋商范围             |                     |
| 最后报价<br>(详见备注说明) | 人民币大写_____ (¥_____) |
| 备注说明             |                     |
| 磋商小组签字           |                     |

供应商公章或法定代表人或授权代表签字:

年 月 日

#### 四、商务条款偏离表

**商务条款偏离表**

项目名称：

项目编号：

包号（如有）：

| 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 |
|----|--------------------|-----------|-----------|----|----|
| 1  | 合同签订日期             |           |           |    |    |
| 2  | 预算金额               |           |           |    |    |
| 3  | 服务时间、服务地点、<br>服务方式 |           |           |    |    |
| 4  | 供应商报价              |           |           |    |    |
| 5  | 付款方式               |           |           |    |    |
| 6  | 其他要求               |           |           |    |    |
| 7  | 验收标准               |           |           |    |    |

说明：（1）供应商应按第六章《项目采购需求》中的商务条款要求，结合自身企业经营情况对商务条款逐条响应。（2）当响应文件响应的商务内容完全响应磋商采购文件要求时，供应商应注明“无偏离”；低于磋商采购文件要求时，应注明“负偏离”；优于磋商采购文件要求的，应注明“正偏离”。

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

五、供应商的资格证明材料

附件 5—1

供应商基本情况表

供应商：（公章）

|            |    |       |     |
|------------|----|-------|-----|
| 供应商名称      |    | 法定代表人 |     |
| 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         |    |       |     |

附件 5—2 供应商有效的“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，如供应商为自然人的，提供身份证复印件）

注：提供相关注册或登记等依法成立组织的证明文件，其中：供应商是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件；供应商是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件；供应商是非企业专业服务机构的，应提供其有效的执业许可证复印件；

附件 5—3 供应商参加本项目时上一年度（本项目指 2023 年）的年度财务报告复印件或供应商 2024 年以来开户行出具的银行资信证明文件（若新成立的企业，请根据实际情况编制）；

附件 5—4 2024 年 4 月以来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）；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）；

附件 5—5 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或税务部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）；

附件 5—6 供应商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

### 供应商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重大违法记录，包括：

我单位或者其法定代表人、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）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 磋商声明

（采购人名称）：

我方参加贵单位组织\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的政府采购活动。我方在此郑重声明：

1. 我方参加本项目的政府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、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

2. 我方不是为本次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。

3. 我方与其他参加同一合同项下采购活动的供应商不存在“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”情形。

4. 我方承诺符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （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）参加政府采购活动前三年内，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。

5. 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。

供应商名称(盖公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 5-8 本项目专门面向中小企业采购，参加本项目磋商的供应商必须为中小企业，或监狱企业，或残疾人福利性单位。

## 中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，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（公章）：

日期：

注：享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的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》。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。

# 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（公章）：

日 期：

注：请根据自己的真实情况出具《残疾人福利性单位声明函》。依法享受中小企业优惠政策的，采购人或者采购代理机构在公告成交结果时，同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

六、磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

七、供应商认为需提供的其他资料



## 第二部分 技术部分

### 一、技术服务内容响应表

技术服务内容响应表

项目名称：

项目编号：

包号（如有）：

| 服务名称 | 技术服务内容及要求 | 响应情况 | 偏离 | 说明 |
|------|-----------|------|----|----|
|      |           |      |    |    |

说明：（1）供应商应按第六章《项目采购需求》中的“一、技术服务内容及要求”，结合企业自身响应情况对技术条款逐条响应。（2）当响应文件响应的技术条款完全响应磋商采购文件要求时，供应商应注明“无偏离”；低于磋商采购文件要求时，应注明“负偏离”；优于磋商采购文件要求的，应注明“正偏离”。

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 二、投入人员情况一览表

投入人员情况一览表

| 序号 | 姓名 | 专业及职称 | 持何种资格证书（证书号） | 从事本工作时间 | 本项目拟任职务 | 本项目服务岗点 |
|----|----|-------|--------------|---------|---------|---------|
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |
|    |    |       |              |         |         |         |

注：附以上拟投入服务团队人员职称证书（如有）、资格（或岗位）证书（如有）并加盖公章。在填写时，如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格式自行制表填写。

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

三、物业管理服务方案（包括但不限于项目团队能力、物业服务方案、服务措施方案、安全管理方案、人员招聘与培训方案、物业管理规章制度方案、服务承诺方案等内容）

#### 物业管理服务方案说明

服务类项目供应商应根据第六章采购需求及第三章评审方法及标准规定编写物业管理服务方案说明。

物业管理服务方案说明包括但不限于：

- （1）项目团队能力；
- （2）物业服务方案；
- （3）服务措施方案；
- （4）安全管理方案；
- （5）人员招聘与培训方案；
- （6）物业管理规章制度方案；
- （7）服务承诺方案。

#### 四、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。

#### 五、其他资料

## 第六章 项目采购需求

| <b>一、采购人物业场所概况</b><br>物业服务地址：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号，办公楼占地面积为 8694.7 平方米，建筑面积为 7331.17 平方米。主楼地上 5 层，地下停车场 1 个，办公室约 34 间，会议室 5 个，电教室 1 个，阅览室 1 个，1 个多功能附属楼（配有食堂、休闲区等），1 个中心机房（3 楼），供配电设施 1 套，消防系统 1 套。另有地上停车场。 |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>二、技术服务内容及要求</b>                                                                                                                                                                                          |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 采购内容                                                                                                                                                                                                        | 数量 | 单位 | 技术服务内容及要求                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 国家税务总局桂林市叠彩区税务局办公区物业管理服务                                                                                                                                                                                    | 1  | 项  | <b>★（一）物业管理服务内容</b><br>1. 办公楼部分：<br>（1）房屋的养护、管理和清洁卫生，包括：主体结构（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶）、楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、办公室（部分室内卫生）、会议室、教室、阅览室、干部职工活动场所、卫生间、茶水间、休息区等所有设备房及照明、供水系统（小型、简易维修）、消防系统、监控室及安防系统（备注：中心机房的设备不在供应商服务范围，只包括清洁卫生服务）。<br>（2）设施、设备、房间及楼道的维修、养护、运行和管理，包括：照明、上下水管道、落水管、卫生间、门窗、音控室、消防系统、供配电系统（自发电设备）、空调（过保修期后）、监控室、安防系统、车库等（备注：电梯、中心机房的设备不在供应商服务范围）。<br>（3）会务服务，包括：会场布置、茶水服务等。<br>（4）维护公共安全，包括门岗值勤、巡视、监控、防盗、防火、灭火，在紧急情况下组织人员疏散。消防标识更新，消防设备的养护。<br>（5）书报、开水及其它物品的送达及搬运（含搬运水、办公用品、办公家具、设备等）服务。<br>（6）楼内花草及其它设备的养护服务。<br>（7）有关监控影像资料在每月十五日后二日内交由采购人信息中心安全存放，其间供应商要负责资料的安全存放及保密服务。<br>2. 公共环境部分：<br>（1）办公区域、小区内属配套设施的养护和管理，包括：干部职工活动场所、停车场、车库、室外健身设施。 |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>(2) 公共路面、建筑小品的养护和管理，绿化养护、修整等，保证每年施肥不少于 4 次且费用由供应商承担。</p> <p>(3) 公共场地的清洁卫生，</p> <p>(4) 车辆行驶和停放秩序的管理服务。</p> <p>(5) 负责洗车场的日常管理服务。</p> <p>3. 其他服务内容：</p> <p>(1) 定期每个月满后，5 个工作日内向业主汇报物业管理总体情况。</p> <p>(2) 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。</p> <p><b>★（二）物业管理服务合同期限</b></p> <p>自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。</p> <p><b>（三）采购人权利义务</b></p> <p>1. 审议供应商提交的物业管理服务方案及管理制度。</p> <p>2. 审议供应商提出的物业管理服务年度计划。</p> <p>3. 监督并配合供应商管理服务工作的实施及制度的执行。</p> <p>4. 合同签订之后，采购人向供应商的物业管理处无偿提供 24 小时值班室 1 间（有效期至合同期止）。</p> <p>5. 按合同规定支付供应商本合同的费用，指物业的物业管理费、保洁物品由采购人负责。</p> <p>6. 指定局办公室负责协调供应商在涉及管理上的各种关系。</p> <p>7. 承担法律法规规定由采购人承担的其他责任。</p> <p><b>★（四）供应商权利义务</b></p> <p>1. 供应商在签订合同之日起 1 日内接手进住并逐步进行移交工作，接手后 5 日内工作移交完毕，进入正常物业管理工作。</p> <p>2. 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。</p> <p>3. 依照本合同约定向采购人收取物业管理服务费。</p> <p>4. 建立物业项目的管理档案。</p> <p>5. 按《物业管理情况及要求》进行养护、服务与管理。</p> <p>6. 不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业，若将专项服务委托专业公司承担，需报采购人批准。</p> <p>7. 负责编制物业的年度维修养护计划，经双方议定后，由供应商组织实施。</p> <p>8. 负责编制物业管理服务年度计划。</p> <p>9. 本合同终止供应商不再管理本物业时，必须向采购人移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。</p> <p>10. 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。</p> <p>11.因供应商未能履行本服务合同的约定，导致采购人人身、财产安全受到损害的，供应商应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。</p> <p>12.供应商管理人员进行如下物业管理活动时，对采购人造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：</p> <p>（1）为救助他人生命而造成的必要财产损失（如有人在房间中企图自杀，物业管理者为救助人命，不得不破门、破窗而入）；</p> <p>（2）为避免采购人财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助）；</p> <p>（3）为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。</p> <p>13.接受采购人的监督。</p> <p>14.接受物业管理行政主管部门的监督指导。</p> <p><b>★（五） 物业管理服务考核标准</b></p> <p>1.房屋外观：</p> <p>外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无污迹、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。</p> <p>2.设备运行：</p> <p>（1）保证水、电等设备运行正常、无事故隐患。</p> <p>（2）预防故障和养护及管理到位。</p> <p>3.房屋及设施、设备的维修、养护：</p> <p>（1）建立共用部位共用设施设备养护管理制度。</p> <p>（2）保证房屋共用部位、共用设施设备完好，无随意改变用途现象。</p> <p>4.公共环境：</p> <p>（1）卫生达到国家爱卫会优等标准。</p> <p>（2）垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。</p> <p>（3）公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。</p> <p>5.交通秩序：</p> <p>（1）车辆进出有序；“门前三包”达到有关部门的要求；</p> <p>（2）道路畅通、车辆停放有序。</p> <p>6.治安：24 小时值班巡逻，无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、火灾事件发生，公共秩序良好。</p> <p>7.各项工作须有应急预案，有专人负责；急修要求随叫随到，小修要求 1 小时内到位。</p> <p>8.物业管理制度健全，管理落实到位。</p> <p>9.上岗人员必须经过系统、规范的岗前培训，熟练掌握业务技能</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>10.业主满意率达到 98% 以上。每年以随机抽样的方式，抽取半数以上的样本检验业主满意率指标，或由采购人按股室为单位成立的物业管理考核小组按物业管理服务考核标准做一次全面考核。</p> <p><b>★（六）物业管理服务费用及支付</b></p> <p>1.物业管理服务费用包括以下项目</p> <p>（1）管理、服务人员的工资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用。</p> <p>（2）综合管理与维护费用。包括房屋公共区域（地面、墙面、门窗、楼梯、通道等）和办公区域（办公桌椅、沙发、茶几、柜子等）的日常维护与零星维修（单次花费金额不高于 500 元的维护及维修，下同）费用。</p> <p>（3）安防服务与保障费用。包括门卫、保安管理，管理服务标识设置与维护、车辆行驶、停放管理及其他秩序维护等费用。</p> <p>（4）绿地养护与美化费用。包括室内外公共区域的绿化养护、修整等费用。</p> <p>（5）供电系统管理维护费用。包括电线电缆、电气照明、指示灯具、配电送电等系统和设备的年检、日常维护、零星维修等综合费用。</p> <p>（6）给排水系统管理维护费用。包括锅炉、水箱、阀门、管道、水泵等系统和设备的年检、日常维护、零星维修等综合费用；</p> <p>（7）空调系统管理维护费用。包括空调、新风、除尘、采气装置、各类风口、自动控制等空气调节系统和设备的年检、日常维护、零星维修等综合费用。</p> <p>（8）消防和监控系统管理维护费用。包括消防栓、灭火器、安全出口等消防系统和设备;监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的年检、日常维护、零星维修等综合费用。</p> <p>（9）环境卫生与保洁费用。包括室内外公共区域和办公区域的保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、垃圾清运、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。</p> <p>（10）会议服务费用。包括办公区域内举办的各类会议、活动提供的会议室茶水供应、室内卫生保洁等劳务性服务费用。</p> <p>（11）其他费用。除以上费用外难以归类的费用，如门前三包费、综合治理费等费用。</p> <p>（12）电梯（如有）运行维护费。包括电梯检测、维护保养及维修等费用。</p> <p>（13）日常行政办公费；</p> <p>（14）物业管理公司与本项目直接有关的固定资产折旧费；</p> <p>（15）不可预见费用；</p> <p>（16）法定税费；</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>(17) 物业公司合理利润。</p> <p>上述各项费用均包含必要的物业服务人工成本、基础耗材、公共责任保险等方面费用。</p> <p>2.物业管理服务费均由采购人按合同规定方式支付给供应商，合同期间采购人每月等额支付物业管理费。</p> <p><b>★（七）维修要求</b></p> <p><b>1.维修范围</b></p> <p>(1) 室内、室外、上、下水管道断裂。</p> <p>(2) 供电设备、给排水设备。</p> <p>(3) 公共上、下水管道喉管、水闸损坏。</p> <p>(4) 照明设备电路及电力装置的局部和全部修复。</p> <p>(5) 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。</p> <p><b>2.运行、日常养护范围及小修</b></p> <p>(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、灯座的故障维修等零配件更换。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 供电设备、给排水设备。</p> <p><b>★（八）对物管公司的要求</b></p> <p>1. 供应商整体人员素质高，上岗人员统一着装，服装要求美观、大方、整齐、规范，服装款式和颜色需双方协商决定。</p> <p>2. 上岗人员必须经过系统、规范的岗前培训，具有良好的职业道德和操守，能熟练掌握基本的接待礼仪、服务技能和专业技能（如灭火器、消防栓、常用设备的使用和保安的自身防卫等）。</p> <p>3. 上岗人员身体健康，无传染或危害他人身体健康的疾病等，具有较好的精神面貌，要求做到姿态端庄，服务热情，工作敬业，责任心强。</p> <p>4. 供应商提供维修服务，维修工（工程部人员）应有专业上岗证（费用包含在磋商报价中，采购人不再另行支付）。</p> <p>5. 供应商应向采购单位提供一套完整的管理模式和服务章程（包括服务标准、服务承诺、赔偿条款等）。</p> <p>6. 本项目物业管理服务配置人员：保安人员不少于 6 人，保洁人员不少于 4 人，水电维修工不少于 1 人。</p> <p><b>7. 供应商于响应文件中必须提供“投入人员情况一览表”：需列明各服务岗点的安保、清洁等人员配置名单。</b></p> <p>8. 成交后提供的上岗人员必须是供应商的在职正式员工，并按规定办妥员工社保缴费证明手续及人身意外伤害保险方可上岗。拟投入人员必须均未达退休年龄。</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| ★三、商务要求      |                |                                                                                                                                                                   |
|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 合同签订日期         | 成交通知书发出后 25 日内。                                                                                                                                                   |
| 2            | 预算金额           | 人民币伍拾捌万捌仟元整（¥588000.00），供应商磋商报价不得超预算金额，否则，响应文件按无效处理。                                                                                                              |
| 3            | 服务时间、服务地点、服务方式 | <p>（1）服务期限：自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。</p> <p>（2）服务地点：广西壮族自治区桂林市叠彩区站前路 19 号国家税务总局桂林市叠彩区税务局。</p> <p>（3）服务方式：驻场服务</p>                                    |
| 4            | 供应商报价          | 供应商应按磋商文件规定的服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。报价应为完税价。                                                                                                                      |
| 5            | 付款方式           | 采购人按月等额向成交供应商支付物业管理费。从合同生效之日起开始核计当月的物业管理费，在次月采购人以转账方式足额转入成交供应商账户。转账前成交供应商将相应金额的发票交给采购人。成交供应商不向采购人开具有效票据的，采购人有权拒绝付费且不承担任何责任。成交供应商应自收到采购人拨付的费用后，及时向采购人提供工资发放转账流水备案。 |
| 6            | 其他要求           | 签订合同后如成交人无法满足采购单位服务要求的，视为虚假响应，采购单位有权取消采购合同。                                                                                                                       |
| 7            | 验收标准           | 按照采购需求、响应文件及国家、行业规定的技术标准及规范共同验收。                                                                                                                                  |
| 四、与项目相关的其它要求 |                |                                                                                                                                                                   |
| 1            | 物业管理服务方案要求     | 供应商针对本项目于响应文件中提供相应的物业管理服务方案，该方案包括但不限于：项目团队能力、物业服务方案、服务措施方案、安全管理方案、人员招聘与培训方案、物业管理规章制度方案、服务承诺方案，具体评审详见“第三章 评审方法及标准”。                                                |
| 2            | 履约能力要求         | <p>（1）供应商通过职业健康安全体系认证、质量管理体系认证、环境管理体系认证的；</p> <p>（2）供应商 2021 年至今具有同类服务的业绩；</p> <p>具体评审详见“第三章 评审方法及标准”。</p>                                                        |