

国家税务总局融安县税务局

2023 年物业服务项目

磋商文件

项目编号：YZLLZ2022-C3-090-LZQT

项目名称：国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目

采购人：国家税务总局融安县税务局

采购代理机构：云之龙咨询集团有限公司

2022 年 12 月 27 日

## 目 录

第一部分	商务部分 .....	1
第一章	磋商公告 .....	1
第二章	磋商须知 .....	5
第三章	评审方法及标准 .....	21
第四章	合同草案条款 .....	24
第五章	响应文件组成 .....	25
第二部分	技术部分 .....	54
第六章	项目采购需求 .....	54

# 第一部分 商务部分

## 第一章 磋商公告

### 国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目

(项目编号: YZLLZ2022-C3-090-LZQT)

#### 磋商公告

##### 项目概况

国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目的潜在供应商应在云之龙咨询集团有限公司(广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室)获取采购文件,并于 2023 年 01 月 09 日 10 点 00 分(北京时间)前提交响应文件。

##### 一、项目基本情况:

1.1 项目编号: YZLLZ2022-C3-090-LZQT

1.2 项目名称: 国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目

1.3 采购方式: 磋商 询价

##### 本采购项目属于目录外标准下项目

1.4 预算金额: 人民币陆拾捌万元整(¥680000.00);

1.5 最高限价: 人民币陆拾捌万元整(¥680000.00)。

1.6 采购需求:

序号	服务名称	数量	单位	简要服务要求描述
1	国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目	1	项	<p><b>一、物业管理服务范围</b></p> <p>国家税务总局融安县税务局办公区,其中:</p> <p>县局本部办公区位于融安县长安镇融州路 588 号,建筑面积 3695 m<sup>2</sup>,占地面积为: 5500 m<sup>2</sup>,办公大楼 1 栋,6 层,配备有电梯一部,发电机房 1 个,广场 1 个,停车棚 2 个,篮球场 1 个,食堂 1 栋,绿地面积为: 350 m<sup>2</sup>,共有 1 个出入口。</p> <p>东兴办公区位于融安县长安镇东兴路 13 号,建筑面积 4169.08 m<sup>2</sup>,占地面积为: 7000 m<sup>2</sup>,办公大楼 1 栋,6 层,无电梯,地下停车场 1 个,篮球场 1 个,食堂 1 栋,绿地面积为: 230 m<sup>2</sup>,共有 1 个出入口。</p> <p>如需进一步了解详细内容,详见采购文件。</p>

1.7 合同履行期限: 12 个月。

1.8 本项目不接受联合体。

##### 二、供应商的资格要求:

2.1 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；

2.2 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；

2.3 本项目专门面向中小企业采购，即在本采购项目中，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**。

2.4 不存在不良信用记录（在“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)>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）。

2.5 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。

2.6 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，不得再参加本次采购活动。

### 三、获取采购文件

3.1 获取时间：2022年12月27日至2023年01月04日（法定公休日、法定节假日除外），每日上午08时至12时，下午03时至05时（北京时间，下同）。

3.2 获取地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路16号金沙角三区211-218室）。

3.3 采购文件每套售价300元，售后不退；如需邮寄，须另加手续费（含邮费）50元。邮寄采购文件的缴纳费用账户（**非保证金交纳账户**）信息：

账户名称：云之龙咨询集团有限公司柳州分公司

开户银行：中信银行南宁东葛支行

银行账号：8113 0010 1370 0157 972

3.4 获取采购文件时，提供的信息有（**邮寄获取时提供，现场获取采购文件的不须提供**）：

**邮寄采购文件申请表（参考格式如下）**

一、项目信息			
项目名称			
项目编号			
二、供应商信息			
供应商名称			
统一社会信用代码			
获取文件的汇款账号			
收件人姓名		联系电话 (手机号)	
电子邮箱			
收件地址			

**注：上述格式仅供参考，但要求其提供的信息必须包含，未按本公告要求提供有效完整信息的，不予办理邮寄手续；因此造成供应商无法按时获取采购文件的，责任由供应商承担。采购代理机构对供应商提供的信息核对，不代表其竞标资格的确认；竞标资格最终根据供应商响应文件中的资格审查资料作出的结论为准。**

3.5 采购文件获取方式：

（1）现场获取：无需任何材料，到获取地点现场获取。

（2）邮寄获取：供应商将本公告 3.4 条款要求的信息按上述规定的时间以邮件主题（“国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目获取采购文件信息”）将本公告 3.4 条款要求的信息发送至采购代理机构的电子邮箱（yzlzb1z@vip.163.com）；采购代理机构在收到本公告 3.4 条款要求的信息和收到邮寄款（**含手续费，即 350 元**）后1个工作日内寄送。

温馨提示：当日下午 5 时后收到邮件的视为下一日收到。为核实供应商邮寄获取采购文件是否成功，请供应商在发送邮件后致电采购代理机构联系人以确认情况。

#### 四、响应文件递交、截止和地点

4.1 响应文件开始接收时间：2023 年 01 月 09 日上午 09 时 30 分；

4.2 响应文件递交截止时间：2023 年 01 月 09 日上午 10 时 00 分；

4.3 响应文件递交地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室），逾期送达或未按照磋商文件要求递交、密封的响应文件，将予以拒收。

## 五、开启

5.1 时间：2023 年 01 月 09 日上午 10 时 00 分截标后

5.2 地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室）

## 六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

## 七、其他补充事宜

7.1 磋商时间及地点：

2023 年 01 月 09 日上午 10 时 00 分截标后为供应商磋商时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室），参加磋商活动的法定代表人或委托代理人必须持本人有效身份证依时到达指定地点等候当面磋商。

7.2 网上公告媒体查询：

本项目采购公告在国家税务总局柳州税务局门户网站（<http://guangxi.chinatax.gov.cn/liuzhou/>）、云之龙咨询集团有限公司网站（<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：国家税务总局融安县税务局

地 址：柳州市融安县长安镇融州路 588 号

联系方式：郑慕霞 0772-8116050

### 2. 采购代理机构信息

名 称：云之龙咨询集团有限公司

地 址：广西柳州市滨江东路 16 号三区二层 211-218 室

联系方式：杨启帆、韦露芑 0772-3310669、3310109

### 3. 项目联系方式

项目联系人：杨启帆、韦露芑

电 话：0772-3310669、3310109

云之龙咨询集团有限公司

2022 年 12 月 27 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	国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目
	采购预算	人民币陆拾捌万元整 (¥680000.00)
	最高限价	人民币陆拾捌万元整 (¥680000.00)
	公告媒体	国家税务总局柳州税务局门户网站 ( <a href="http://guangxi.chinatax.gov.cn/liuzhou/">http://guangxi.chinatax.gov.cn/liuzhou/</a> )、云之龙咨询集团有限公司网站 ( <a href="http://www.yzljt.cn/">http://www.yzljt.cn/</a> )
2	采购人	名称：国家税务总局融安县税务局 地址：柳州市融安县长安镇融州路 588 号 联系方式：0772-8116050 联系人：郑慕霞
3	采购代理机构	名称：云之龙咨询集团有限公司 地址：广西柳州市滨江东路 16 号三区二层 211-218 室 联系方式：0772-3310669、3310109 联系人：杨启帆、韦露芑
4	供应商产生方法	<input checked="" type="checkbox"/> 公告 <input type="checkbox"/> 供应商库抽取 <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： (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

		<p>注册或登记的) 依法能提供本次采购服务的供应商;</p> <p>3. 本项目的特定资格要求: 本项目专门面向中小企业采购, 即在本采购项目中, 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<b>物业管理</b>。</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, 不得再参加本次采购活动。</p>
6	项目现场勘察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织: _____
7	联合体	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <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

		□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，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 2 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 2 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。 <b>在澄清或修改通知发出后 12 小时内以书面形式进行确认，否则视为已经收到。</b>
12	递交磋商响应文件的截止时间和地点	时间：2023 年 01 月 09 日上午 10 时 00 分（北京时间） 地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室）
13	磋商响应文件开启时间和地点	时间：2023 年 01 月 09 日上午 10 时 00 分后（北京时间） 地点：云之龙咨询集团有限公司（广西柳州市滨江东路 16 号金沙角三区二层 211-218 室）
14	磋商保证金	□不要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 要求提供。数额不得超过采购项目预算金额的 1%， <b>本项目的磋商保证金为人民币（大写）陆仟元整（¥6000.00）</b> ，提交方式为支票、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。 开户名称：云之龙咨询集团有限公司柳州分公司 开户银行：中信银行南宁东葛支行 银行账号：8113001014500074537 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）。
15	磋商响应有效期	90 日（日历日）
16	响应文件份数	正本__壹__份 副本__贰__份 电子文件__1__份（ <input checked="" type="checkbox"/> 正本扫描件 PDF 文件， <input checked="" type="checkbox"/> 可编辑的 Word）
17	响应文件封套上应载明的信息	项目名称：_____ 项目编号：_____ ____年__月__日__时__分前不得拆封

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（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评审报告中。本项目信用记录查询截止时点为<u>本项目初步审查评审截止时间止。</u></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：按合同约定起止时间，期限 12 个月</p> <p>提供服务的地点：广西壮族自治区柳州市融安县国家税务总局融安县税务局办公区。</p> <p>提供服务的方式：详见项目采购需求</p>
20	采购资金的支付方式和时间	<p>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。</p>
21	履约保证金	<p><input checked="" type="checkbox"/>不要求提供</p> <p><input type="checkbox"/>要求提供</p>

续表

序号	名称	具体内容和要求																																
22	采购代理服务	<p>(1) 采购代理服务收费标准： 按国家发展计划委员会计价格〔2002〕1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》收费标准及发改价格〔2011〕534号文规定的基准价下浮30%收取，向成交供应商收取代理服务费用（以下费率未下浮30%）。</p> <table border="1" data-bbox="624 607 1366 1193"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 607 906 734">磋商金额 \ 费率</th> <th data-bbox="906 607 1066 734">货物磋商</th> <th data-bbox="1066 607 1217 734">服务磋商</th> <th data-bbox="1217 607 1366 734">工程磋商</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 734 906 801">100万元以下</td> <td data-bbox="906 734 1066 801">1.5%</td> <td data-bbox="1066 734 1217 801">1.5%</td> <td data-bbox="1217 734 1366 801">1.0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 801 906 869">100~500万元</td> <td data-bbox="906 801 1066 869">1.1%</td> <td data-bbox="1066 801 1217 869">0.8%</td> <td data-bbox="1217 801 1366 869">0.7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 869 906 936">500~1000万元</td> <td data-bbox="906 869 1066 936">0.8%</td> <td data-bbox="1066 869 1217 936">0.45%</td> <td data-bbox="1217 869 1366 936">0.55%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 936 906 1003">1000~5000万元</td> <td data-bbox="906 936 1066 1003">0.5%</td> <td data-bbox="1066 936 1217 1003">0.25%</td> <td data-bbox="1217 936 1366 1003">0.35%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1003 906 1070">5000万元~1亿元</td> <td data-bbox="906 1003 1066 1070">0.25%</td> <td data-bbox="1066 1003 1217 1070">0.1%</td> <td data-bbox="1217 1003 1366 1070">0.2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1070 906 1137">1~5亿元</td> <td data-bbox="906 1070 1066 1137">0.05%</td> <td data-bbox="1066 1070 1217 1137">0.05%</td> <td data-bbox="1217 1070 1366 1137">0.05%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1137 906 1193">5~10亿元</td> <td data-bbox="906 1137 1066 1193">0.035%</td> <td data-bbox="1066 1137 1217 1193">0.035%</td> <td data-bbox="1217 1137 1366 1193">0.035%</td> </tr> </tbody> </table> <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：            100万元×1.0%=1万元            (500-100)万元×0.7%=2.8万元            (1000-500)万元×0.55%=2.75万元            (5000-1000)万元×0.35%=14万元            (6000-5000)万元×0.2%=2万元            合计收费=1+2.8+2.75+14+2=22.55(万元)</p> <p>(2) 磋商代理服务费汇到如下指定账户：            开户银行：中信银行南宁东葛支行            开户行行号：302611029137            开户名称：云之龙咨询集团有限公司柳州分公司            银行账号：8113 0010 1370 0157 972</p>	磋商金额 \ 费率	货物磋商	服务磋商	工程磋商	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%
磋商金额 \ 费率	货物磋商	服务磋商	工程磋商																															
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%																															

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，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章等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>
----	------	---

## 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及最高限价见磋商须知前附表。

#### 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. 授权委托书

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 磋商公告

##### 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 2 日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 2 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下列内容：

###### 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，除提供供应商代表身份证复印件外，还应当提供法定代表人身份证复印件和授权委托书）（格式见本磋商文件第五章）。

★（2）**报价一览表及分项价格表**（格式见本磋商文件第五章）

★（3）**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）

★（4）**磋商保证金缴纳证明**（格式见本磋商文件第五章）

★（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）；

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复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

③供应商参加本项目时上一年度（本项目指2021年）的年度财务报告复印件并加盖供应商公章（如供应商为参加本项目时当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表，**必须提供，否则按磋商无效处理**）；

④响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

⑤响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

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，否则按磋商无效处理**）

**★（6）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，并根据情况提供材料（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）：**

①《中小企业声明函》（格式后附）；

②《残疾人福利性单位声明函》（格式后附）；

③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。

（7）磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

（8）供应商认为需提供的其他资料

#### 14.1.2 技术部分

##### ★（1）服务方案

**★（2）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。）

（3）服务承诺

（4）投入人员情况一览表

（5）磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

（6）其他资料

14.2 本项目是否要求提供样品的见磋商须知前附表。

14.3 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。

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

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

14.6 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%的谈判保证金（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和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，并由法定代表人或其授权代表签字，加盖单位公章。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 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案。

25.6 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。

25.7 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。

25.8 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为 2 家（根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发〈国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法〉的通知》）。

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

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

## 27. 最后报价评审

### 27.1 最后报价计算错误修正的原则

- (1) 最后报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (2) 总价金额与按分项报价汇总金额不一致的，以分项报价金额计算结果为准。
- (3) 分项报价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改分项报价。
- (4) 如果供应商不接受对其错误的更正，其最后报价将被视为无效报价或确定为无效响应。

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

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评审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：

$$\text{价格评分} = (\text{评审基准价} / \text{供应商最后评审报价}) \times \text{价格分}$$

### 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，按照技术指标优劣顺序推荐。

### 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或最高限价的供应商不足 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7个工作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. 采购代理服务费

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、投诉

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）：

序号	评审因素	考核内容
1	报价分 (满分 20 分)	<p>（1）评审价为供应商的最终报价，评审价只是作为磋商评审时使用。最终供应商的成交金额=最终报价。</p> <p>（2）政策性扣除计算方法： 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，评审价=最后报价。</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：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<b>物业管理</b>，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>（3）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终报价。</p> <p>（4）某磋商供应商价格分 = （有效磋商供应商最低报价/某有效磋商供应商报价）×20 分</p>
2	技术分 (满分 70 分)	<p>一档（10分）：方案满足采购需求。</p> <p>二档（12分）：在一档基础上，方案较完善，对具体管理方式、工作计划、服务管理运作制度及标准、提供的服务等方案进行描述。</p> <p>三档（16分）：在二档的基础上，方案详细、可行、有一定</p>

			<p>的针对性及可操作性，并且有完善的信息反馈处理机制。</p> <p>四档（20分）：在三档的基础上，方案详细、可行、针对性、可操作性强，并且针对本项目明确的员工待遇、激励机制。</p>
		<p>拟投入人员配备及工作安排 (满分 20 分)</p>	<p>一档（10分）：拟投入人员工作及作息时间安排简单、基本合理。</p> <p>二档（12分）：拟投入人员工作及作息时间安排较合理，提供的服务人员的培训及管理方案能响应本项目要求的。</p> <p>三档（16分）：拟投入人员工作、作息时间安排（时间精确到小时）、培训及管理方案详细、合理，切合项目实际，优于项目实际的需求的。</p> <p>四档（20分）：拟投入人员工作、作息时间安排（时间精确到分钟）、培训及管理方案详细、合理，计划详细具体、全面，切合项目实际，有较强的针对性和可操作性，培训安排及时间精确到天，多项优于采购文件要求的。</p>
		<p>拟投入人员素质 (满分 6 分)</p>	<p>(1) 供应商拟配备物业主任持具有助理工程师及以上职称，得 2 分，满分 2 分。</p> <p>(2) 供应商拟配备的秩序维护员持有保安员证或退伍军人证明书，每有 1 人得 1 分，满分 4 分。</p> <p><b>注：响应文件中必须提供相应证书复印件，否则不予计分。</b></p>
		<p>物业档案建立与管理制度 (满分 12 分)</p>	<p>一档（0分）：未提供相关管理制度或提供的制度与本项目实际情况不符。</p> <p>二档（8分）：提供的管理制度满足本项目采购需求。</p> <p>三档（12分）：管理制度健全，目标清晰，有相关详细工作流程，可操作性强。</p>
		<p>服务承诺 (满分 12 分)</p>	<p>一档（5分）：服务承诺满足采购需求。</p> <p>二档（8分）：服务承诺达到的各项服务指标有 1-3 项优于采购文件要求（承诺对应指标高于<math>\geq 1\%</math>）的。</p> <p>三档（12分）：服务承诺达到的各项服务指标有 4 项及以上优于采购文件要求（承诺对应指标高于<math>\geq 1\%</math>）的。</p>
3	商务分	项目业绩	2020 年 1 月 1 日以来至响应文件递交截止日期[以合同签订时

	(满分 10 分)	间或中标（成交）通知书发出时间为准]止，供应商每具有一个类似项目业绩的得 2 分，满分 10 分。（需提供合同复印件或者中标（成交）通知书复印件，复印件须加盖供应商公章，否则该业绩不得分。同一单位同一项目内容的多份协议，只能算一份）。
总得分=1+2+3		

### 三、成交候选供应商推荐原则

在响应文件通过资格和符合性评审的前提下，磋商小组将根据总得分由高到低排列次序顺序推荐 3 名成交候选供应商（磋商小组同意的，也可推荐 2 名）。总得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐；总得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。采购人应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选供应商为成交供应商。排名第一的成交候选供应商放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同，或者磋商文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购人可以确定排名第二的成交候选供应商为成交供应商。排名第二的成交候选供应商因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人可以确定排名第三的成交候选供应商为成交供应商，其余以此类推。采购人也可以重新进行采购活动。

## 第四章 合同草案条款

(合同封面)

合同类别：物业服务类

### 采 购 合 同

(年 度\_\_\_\_\_)

项目名称：

(分标子项目)：

合同编号：

甲方（采购人名称）：\_\_\_\_\_

乙方（供应商名称）：\_\_\_\_\_

签 订 日 期：        年        月        日

## 一、合同前文

根据《中华人民共和国政府采购法》、《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；
- (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

本合同服务时间为 12 个月，合同总金额为人民币 \_\_\_\_\_ 元(¥ \_\_\_\_\_)。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

广西壮族自治区柳州市融安县

### 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：国家税务总局融安县税务局 2023 年物业服务项目 合同编号：
2	甲方名称：国家税务总局融安县税务局 甲方地址： 甲方联系人：           电话： 甲方开户银行名称： 账号：
3	乙方名称： 乙方地址： 乙方联系人：           电话： 乙方开户银行名称： 账号：
4	合同金额：
5	服务时间、履行期：12 个月，具体时间从 2023 年__月__日起至 2024 年__月__日止，即自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
6	服务地点：广西壮族自治区柳州市融安县国家税务总局融安县税务局办公区。
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，双方到场共同验收。
8	付款方式： 按月支付服务费用，甲方在合同生效后，于每月 15 日前以转账方式（如遇休息日或节假日，付款日期顺延）向乙方支付上月物业服务费；甲方付款前，乙方应向甲方开具同等金额正式发票；否则甲方有权拒绝付费且不承担任何责任。
9	履约保证金及其返还：本项目不收取履约保证金。
10	<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. 乙方存在其它违约行为的，甲方按合同价款的 5% 收取违约金。 <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。

11	<p>误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方有权从应付价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，直至提供服务为止。</p>
12	<p>罚责条款：如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方有权从应付价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。乙方延迟提供服务超过 5 日（自然日），或提供的服务不能满足甲方需要，经甲方通知整改仍未能达到服务要求的，甲方有权解除合同，要求乙方承担违约责任；也有权委托第三方代为履行本合同，所发生一切费用由乙方承担。</p>
13	<p>合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。</p> <p>合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，顺延至新的中标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。本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、物业管理的全部档案资料。</p>
14	<p>保密义务：乙方及其工作人员应对本次合作产生的所有信息资料，以及本次合作过程中所知悉对方属于法律规定应予保密的信息负有保密责任。合同终止或解除后，本保密条款仍具有法律效力。</p>
15	<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_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____（仲裁地）仲裁</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼</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，为甲方提供符合要求的服务。

3.2 拟投入本项目的人员已进驻其他项目致使无法参与本项目实施的，乙方应当派遣等于或优于拟投入人员水平和资质的其他人员参与本项目。

#### 4. 知识产权

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

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

4.3 禁止乙方另行开发本项目业务需求范围内、供纳税人缴费人使用的软件，对违反合约条款的，纳入税务系统信息化服务商失信行为记录名单。

#### 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。

5.5 乙方在本项目实施过程中发生违反网络安全规定行为，造成数据失窃或丢失、敏感信息泄露、主要业务系统瘫痪等不良后果的，自甲方或甲方主管机关做出认定之日起三年，税务系统各单位可以拒绝乙方参加税务系统政府采购活动。

5.6 乙方应建立防止违法违规聘用离职税务人员风险防控制度，对乙方违法违规聘用离职税务人员行为的，视情节严重程度采取必要的处理措施（包括限期改正、支付违约金、解除合同、三年内限制参加所聘人员原单位及下属单位信息化项目政府采购活动等）。

## 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，甲方保留解除合同及索赔的权利。

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

7.1 乙方应在签署合同前，以支票、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向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

## 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招标文件、投标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。

③依照《合同前附表》第 10 条的约定收取乙方违约金、要求乙方赔偿损失。

(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或者不退还履约保证金，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 乙方迟延履行或逾期履行其他合同义务的违约责任

(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、履约保证金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，直至提供服务为止。

(4) 如果乙方延迟履约或逾期履行其他合同义务超过 5 日，甲方有权解除全部或部分合同，要求乙方支付合同金额的 20%作为解约违约金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解除的部分。

## 9.3 未履行合同义务的违约责任

(1) 守约方有权解除全部或部分合同。

(2) 不予退还全额履约保证金。

(3) 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）。

(4) 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。

9.4 任一方违约，守约方因此支付的争议处理费用，包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、调查费、公证费、诉讼财产保全责任保险费等均由违约方承担。

## 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、疫情等。

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《按合同前附表》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 诉讼应项目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，甲乙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，若中止时间超过 6 个月的，甲方可视情况终止合同，双方互不承担责任；合同履行过程中因乙方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. 违约解除合同

14.1 若出现如下情形，甲方有权向乙方发出书面通知书，解除部分或全部合同并要求乙方支付合同金额的 20% 作为解约违约金：

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，逾期 5 天以上；

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。

14.1.6 乙方擅自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的。

14.2 如果甲方根据上述第 14.1 条的规定，解除了全部或部分合同，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解除的部分。

#### 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 本合同应在甲方收到乙方提供的履约保证金，双方负责人、法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

#### 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）；
- （六）政府采购项目履约保证金退付意见书（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（响应）文件提供，并保持与投标（响应）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，除提供供应商代表身份证复印件外，还应当提供法定代表人身份证复印件和授权委托书）。（格式见本章附件）

二、**报价一览表及分项价格表**（格式见本章附件）

三、**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）

四、**磋商保证金缴纳证明**（格式见本章附件）

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）；

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复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

③供应商参加本项目时上一年度（本项目指 2021 年）的年度财务报告复印件并加盖供应商公章（如供应商为参加本项目时当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表，**必须提供，否则按磋商无效处理**）；

④响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

⑤响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；（**必须提供，否则按磋商无效处理**）

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，否则按磋商无效处理**）

六、**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。**

①《中小企业声明函》（格式后附）；

②《残疾人福利性单位声明函》（格式后附）；

③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。

七、磋商须知前附表要求供应商提交的其他资料

八、供应商认为需提供的其他资料

## 第二部分 技术部分

### 一、服务方案

二、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）

### 三、服务承诺

### 四、投入人员情况一览表

### 五、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

### 六、其他资料

## 第一部分 商务部分

### 一、磋商响应声明函

#### 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1份和副本2份，电子响应文件1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）：\_\_\_\_\_

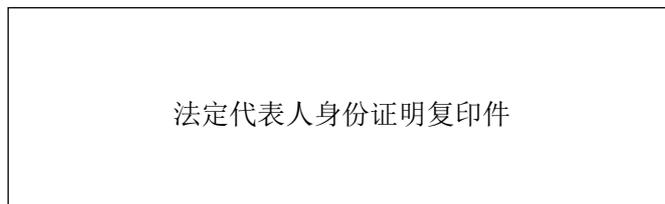
法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

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，除提供供应商代表身份证复印件外，还应当提供法定代表人身份证复印件和授权委托书。

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）**



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）**

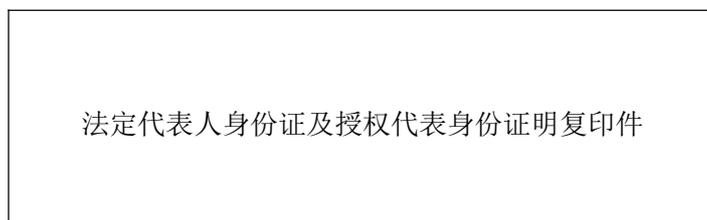
致：\_\_\_\_\_（采购人或采购代理机构）

\_\_\_\_\_（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。



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

二、报价一览表及分项价格表

附件 2-1

报价一览表

序号	项目名称		项目编号	
1	包号（如有）			
2	报价	大写：人民币_____元 小写：¥_____		
3	服务期限	12 个月		
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

**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 (收费依据、收费标准等)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
总计		大写: 人民币_____元 小写: ¥_____	

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

**最终报价承诺书**  
(第\_\_\_\_次报价书)

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

项目包号 (如有): \_\_\_\_\_

供应商名称	
最终报价 (详见备注说明)	人民币大写: _____
备注说明	
磋商小组签字	

供应商公章或授权代表签字:

年 月 日

### 三、磋商保证金

说明：可提供付款凭证或金融机构、担保机构出具的保函原件。

#### 保证金汇款声明函（适用银行转账）

致：\_\_\_\_\_（采购人或采购代理机构）

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

详见附件：银行出具的汇款单或转账凭证复印件。

汇款单或转账凭证复印件

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

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 5-2-1 供应商有效的新版“营业执照”或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件复印件并加盖供应商公章（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）

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 5-2-2 供应商参加本项目时上一年度（本项目指 2021 年）的年度财务报告复印件并加盖供应商公章（如供应商为参加本项目时当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表）；

附件 5-2-3 响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免

缴税费的证明复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；

附件 5—2—4 响应文件递交截止之日前半年内供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件并加盖供应商公章；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》复印件并加盖供应商公章；

附件 5—2—5 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

六、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）；

2. （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。

七、磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

八、供应商认为需提供其他资料

## 第二部分 技术部分

### 一、服务方案

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项目服务方案。项目服务方案应包括但不限于：

- (1) 管理方案；
- (2) 工作计划方案；
- (3) 服务管理运作制度及标准；
- (4) 拟投入人员配备及工作安排
- (4) 档案建立与管理制度的。

二、技术响应与偏离表

技术响应与偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	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

三、服务承诺

四、投入人员情况一览表

投入人员情况一览表

序号	姓名	年龄	学历	专业及职称	持何种资格证书（证书号）	从事本工作时间	近年来承担类似项目名称	本项目拟任职务

注：附以上拟投入服务团队人员学历、学位证书（如有）、职称证书（如有）、资格（或岗位）证书（如有）并加盖公章。

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

五、磋商标的物符合磋商文件规定的证明文件

备注：提供第二章“磋商须知前附表”和第六章“项目采购需求”要求的证明材料复印件。

## 第二部分 技术部分

### 第六章 项目采购需求

1. 磋商文件中标注“★”符号的条款为实质性要求条款（即重要条款），对其中任何一条的负偏离，否则按磋商无效处理。

2. 磋商文件中所要求提供的证明材料，如为英文文本的请同时提供中文翻译文本。

3. 本项目采购标的所属行业：物业管理

★一、技术服务内容及要求				
序号	采购内容	数量	单位	技术服务内容及要求
1	国家税务总局融安县税务局2023年物业服务项目	1	项	<p><b>一、物业管理服务范围</b></p> <p>国家税务总局融安县税务局办公区，其中：</p> <p>县局本部办公区位于融安县长安镇融州路588号，建筑面积3695 m<sup>2</sup>，占地面积为：5500 m<sup>2</sup>，办公大楼1栋，6层，配备有电梯一部，发电机房1个，广场1个，停车棚2个，篮球场1个，食堂1栋，绿地面积为：350 m<sup>2</sup>，共有1个出入口。</p> <p>东兴办公区位于融安县长安镇东兴路13号，建筑面积4169.08 m<sup>2</sup>，占地面积为：7000 m<sup>2</sup>，办公大楼1栋，6层，无电梯，地下停车场1个，篮球场1个，食堂1栋，绿地面积为：230 m<sup>2</sup>，共有1个出入口。</p> <p><b>二、物业管理服务委托事项</b></p> <p>（一）房屋建筑本体共用部位日常维护和管理的服务质量标准</p> <p>负责建筑本体（楼盖、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通门厅等）按国家或行业标准进行维修、养护和管理，保证各建筑物均处于良好状态，发现损坏及时组织维修部门维修。维护费用由采购人支付。</p> <p>（二）房屋建筑本体共用设施设备日常维护、管理和运行服务的服务质量标准</p>

			<p>1. 负责建筑本体共用设施设备（共用的上、下管道、落水管、照明、配电系统，消防设备、安防监控设施等）的维修、养护、清洁、管理、保证各种设施设备均处于良好状态，出现故障及时排除；</p> <p>2. 负责公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、排水道、化粪池、泵房、发电机房、露天停车场、电动门等；</p> <p>3. 负责电梯、安防监控设备的维保及防雷检测等，费用由采购人支付；</p> <p>4. 确保物业服务区域内休闲设施保持完好；路面平整、畅通、井盖无丢失；负责路灯、楼道灯、各办公区域等设施的维修、更换；</p> <p>5. 保证物业服务区域内公用设施、设备及场所运行正常，处于完好状态，水电供应正常；急修 1 小时内到达现场，出现故障 12 小时内排除；</p> <p>6. 电梯、变压设备、消防设备、建筑外墙清洗、安防监控设备及防雷设施的大、中、修更新改造等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，成交供应商做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系专业单位进行处理并做好配合工作。</p> <p>（三）安全防范的服务质量标准及要求</p> <p>1. 做好小区内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作；</p> <p>2. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；保安人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程；</p> <p>3. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确；物业及物业管理档案、资料管理服务标准；物业及物业管理档案、资料齐全、完整；</p> <p>4. 在本物业区域内实行保安 24 小时值班、巡逻和监控，做</p>
--	--	--	---

			<p>好本物业区域内安全防范、门岗执勤、安全监控、防范巡逻；做好防火灭火、防盗防毁等工作；发现本物业区域内存在的安全隐患要及时报告并采取有效措施排除；</p> <p>5. 负责本物业区域内全天 24 小时安全保障服务，协助配合公安机关和有关部门处理本物业区域内一切与治安有关的事件，做好维护本物业区域周边治安秩序及其他安全事务， 对管理不善发生物品失窃事件负相应的过失责任；</p> <p>6. 安防监控室要求 24 小时值班， 及时发现不安全因素， 消除隐患；</p> <p>7. 不得让闲杂人员进入本物业区域内，对可疑人员和物品进行盘问和检查，驱赶散放广告等闲杂人员，制止本物业区域内的打架、滋事事件；</p> <p>8. 遇到突发事件要及时报告和处理， 必要时报公安机关处理；</p> <p>9. 当班保安员要严守本职岗位，不得擅离职守，要做好记录。门卫岗对搬出的大件物品要主动询问清楚，认真记录，以防偷盗；</p> <p>10. 定期检查消防器材，健全管理制度并严格执行， 责任落实到人。保安员要求能够正确使用消防器材，一旦发生火灾事故时必须能正确处理；</p> <p>11. 定期检查电气设备是否安全运行；电线、电缆有无老化、漏电、受潮、短路等现象，有无私拉电线情况；检查防雷装置是否完好，并按防雷部门统一安排进行防雷检测等；</p> <p>12. 禁止运载携带易燃危险品的人员、车辆进本物业区域内，定期汇报消防安全情况。</p> <p>（四）公共环境卫生的服务质量标准及要求</p> <p>1. 负责公共环境（包括公共场地、道路、停车场、庭院、围墙内、楼道、栏杆、消防设施、门厅、建筑物共用部分等）及办公楼的清洁，并巡视保洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物，保证本物业区域公共环境卫生整洁；</p> <p>2. 有健全的保洁制度，根据本物业区域实际情况合理布设果皮箱或垃圾桶，垃圾袋装化，垃圾清运日产日清，无垃圾桶、果</p>
--	--	--	---

			<p>皮箱满溢现象。</p> <p>3. 本物业区域道路、广场、停车场、绿地等公共区域设专人保洁，每日清扫至少 2 次；电梯厅每日清扫至少 1 次，每周至少拖洗 2 次，每月对电梯门壁打蜡上光 1 次；楼道，每天清扫至少 1 次，每周拖洗至少 2 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次；室外标识、宣传栏、信报箱等共用部位设施设备每周擦拭 1 次；路灯、楼道灯每两个月清洁 1 次。本物业区域垃圾的收集、清运，每天 2 次，公厕每天冲洗 2 次以上，并保持无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。</p> <p>4. 共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨水井、化粪池、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏，保持通畅，无堵塞外溢；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。</p> <p>5. 二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。</p> <p>6. 进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象，保证本物业区域内干净整洁。</p> <p>7. 建立消杀工作管理制度，根据小区实际情况开展消毒和灭虫除害工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生。</p> <p>8. 协助采购人进行宣传环境布置等其他临时性工作。</p> <p>（五）会务接待内容、服务要求和服务标准</p> <p>1. 负责会议室的会议服务和清洁卫生工作。会务工作包括：会议对接、会场布置、会议用品、杯子物品的摆放、会议音响话筒操作、会场服务、会场恢复；清洁卫生工作包括：各会议室、接待室的杯子清洗、消毒；各会议室、接待室场内的座位、桌椅、沙发、茶几清洁保养消毒；各会议室、接待室场内地面、墙面、柱机、门窗、玻璃、灯具、天花板光亮，无灰尘、无手印、无污渍。每天巡查会议室音响、灯光、消毒柜等设施设备完好情况，发现故障及时报修。</p> <p>2. 提供会议服务工作，包括会前接待、会间服务、会后服务。（茶叶、杯子、热水壶等会议所用物品由采购人方提供）。</p> <p>3. 配合采购人方做好大院内举行的各重大活动、仪式等服务</p>
--	--	--	--

			<p>保障工作。</p> <p>4. 配合采购人方及项目经理做好其它临时性的客服工作。</p> <p>(六) 交通与车辆停泊秩序管理的服务质量标准及要求</p> <p>1. 科学调控车辆进出、停放有序；道路平整、通畅，无堵塞，无井盖丢失，无危及安全的地方；按采购人要求设计、制作、完善车辆出入证件和交通标志；</p> <p>2. 按照小区规划设计的要求设计制作车辆出入牌和小区交通标志；车辆凭出入牌出入；</p> <p>3. 保证消防通道畅通，若发现行车通道、消防通道及非停车位有车辆停放，要及时纠正。</p> <p>4. 负责本物业区域内道路交通和车辆停泊管理，保证交通顺畅，行驶安全，停放有序；发生车辆失窃事件后，应积极协助有关部门处理。</p> <p>(七) 档案及资料管理</p> <p>负责物业管理档案及资料的归档管理，保证各类档案、资料完整便于工作查询，合同期满将全部档案资料移交采购人。</p> <p>(八) 其它物业服务</p> <p>1. 建立有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间。建立财务制度，财务收支符合国家有关规定；</p> <p>2. 根据物业服务内容制定的服务标准，公示 24 小时服务电话及投诉电话、有专职管理人员处理各项咨询、投诉、保修。并在承诺的时间内给予回复解决；</p> <p>3. 全体员工统一着装，佩戴标志，服务意识高，敬业精神高，业务素质强，行为语言规范，服务主动，热情；</p> <p>4. 定期对服务人员进行物业管理业务培训、消防培训及其他服务培训；</p> <p>5. 协助完成社区安排的各项社会治安综合治理工作；</p> <p>6. 供水、供电、供气、网络等相关专业单位在小区内对有关管线设施维修养护时进行必要的协调和管理；</p> <p>7. 协助悬挂各种宣传横幅和配合做好小区内举行的大型会议、庆典、迎接上级单位检查等活动；</p>
--	--	--	---

			<p>8. 临时安排的与物业相关其它工作。</p> <p><b>三、人员配置要求</b></p> <p>(一) 成交供应商聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由成交供应商自理，发生的劳资纠纷由成交供应商负责。</p> <p>(二) 本次采购服务范围，人员配置必须满足下列要求且满足服务工作的需要。</p> <p>1. 县局本部办公区域人员配置总人数不少于 9 人，各岗位人员配置及要求如下：</p> <p>(2) 物业主任 1 人：从事机关物业服务 2 年以上经验。年龄不超过 50 岁，须面貌端庄，高中以上文化，有一定工作经验，能吃苦耐劳，能够较快熟悉人员及办公环境。</p> <p>(3) 秩序维护员：5 人，年龄不超过 55 岁，身体健壮，有责任心，要有处理突发事件的经验；保持良好上岗仪态，做到文明礼貌值勤，能够较快熟悉人员及办公环境，值班人员上岗时必须遵守“五不”，即不喝酒，不抽烟，不擅离工作岗位，不迟到早退，不做与工作无关的事。</p> <p>(4) 保洁人员：2 人，年龄不超过 55 岁，身体健康、能吃苦耐劳，服从管理，能正常沟通，初中以上文化。</p> <p>(5) 水电工：1 人，(持电工上岗证)；</p> <p>2. 东兴办公区域人员配置总人数不少于 5 人，各岗位人员配置及要求如下：</p> <p>(1) 秩序维护员：4 人，年龄不超过 55 岁，身体健壮，有责任心，要有处理突发事件的经验；保持良好上岗仪态，做到文明礼貌值勤，能够较快熟悉人员及办公环境，值班人员上岗时必须遵守“五不”，即不喝酒，不抽烟，不擅离工作岗位，不迟到早退，不做与工作无关的事。</p> <p>(2) 保洁人员：1 人，年龄不超过 55 岁，身体健康、能吃苦耐劳，服从管理，能正常沟通，初中以上文化。</p>
★二、商务要求			

1	服务期限及地点	<p>1. 服务期限：12 个月。</p> <p>2. 服务地点：广西壮族自治区柳州市融安县国家税务总局融安县税务局办公区。</p>
2	付款方式	按月支付服务费用，采购人在合同生效后，于每月 15 日前以转账方式（如遇休息日或节假日，付款日期顺延）向成交供应商支付上月物业服务费。采购人付款前，成交供应商应向采购人开具同等金额正式发票。
3	物业管理费用	<p>物业管理费用包含但不限于以下各项费用：</p> <p>1. 员工工资和补贴（夜餐费、节假日补贴费及加班费用等）；</p> <p>2. 购置工作人员必备的统一的服装、器械等装备费用；</p> <p>3. 购买工作人员社会保险费用；</p> <p>4. 除“技术服务内容及要求”中已明确由采购人购买的物品外，其他在物业服务过程中产生的费用。</p>
4	安全赔偿责任	因管理不到位，人员失职等原因发生的责任事故（如财产被盗、损坏）的，成交供应商须承担相应责任，造成采购人损失的，成交供应商须承担相应的经济赔偿。
5	其他要求	<p>1. 供应商应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于本市最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）。</p> <p>2. 各项服务须达到的指标：</p> <p>a. 房屋完好率 90%以上；</p> <p>b. 房屋零修、急修及时率90%以上；</p> <p>c. 安全责任事故发生率为零；</p> <p>d. 维修工程质量合格率100%；</p> <p>e. 绿化完好率90%以上；</p> <p>f. 道路完好率90%以上；</p> <p>g. 化粪池、雨水井完好率90%以上；</p> <p>h. 排水管、暗沟完好率90%以上；</p> <p>i. 公共设施完好率基本完好率90%以上；</p> <p>j. 照明灯完好率 90%以上；</p> <p>k. 消防设施设备完好率90%以上；</p> <p>l. 投诉处理及回访率85%以上；</p> <p>m. 管理人员专业培训合格率80%以上；</p>

		n. 对物业管理满意率80%以上。
--	--	-------------------