

广西科联招标中心有限公司

磋商文件

项目名称：国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务

（本项目为目录外标准下）

项目编号：KLYLCS202131

采购人名称：国家税务总局玉林市经济开发区税务局

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

2021 年 5 月

目录

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请.....	2
第二章 磋商须知.....	5
第三章 评审方法及标准.....	24
第四章 合同草案条款.....	29
第五章 响应文件组成.....	40

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求.....	59
-----------------	----

第一章 磋商邀请

国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务（KLYLCS202131）

磋商公告

项目概况

（国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务）的潜在供应商应在广西科联招标中心有限公司玉林分公司财务部（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房）获取采购文件，并于 2021 年 6 月 1 日 9 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：KLYLCS202131

项目名称：国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务

采购方式：磋商

预算金额：人民币伍拾捌万肆仟壹佰壹拾元叁角贰分（¥584110.32）

最高限价：人民币伍拾捌万肆仟壹佰壹拾元叁角贰分（¥584110.32）

采购需求：国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务 1 项。如需进一步了解详细内容，详见采购文件。

合同履行期限：从签订合同之日起，暂定 2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日，共 12 个月。（具体签订时间按招标情况而定）

本项目（是/否）接受联合体：不接受。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无

3. 本项目的特定资格要求：无

4. 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，应当拒绝其参与本次政府采购活动。

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政府采购活动。

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，不得再参加本次政府采购活动。

三、获取采购文件

时间：2021 年 5 月 20 日公告发布之时起至 2021 年 5 月 27 日止，工作日北京时间 8 时至 12 时，15

时至 18 时（北京时间，法定节假日除外）。

地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司财务部（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房）

方式：现场报名获取或邮购（供应商无需携带报名资料）。

售价：采购文件工本费每本 250 元，售后不退。如需邮寄采购文件纸质版，每本另加邮费 50 元。

【注：供应商须于采购文件发售截止时间将工本费、邮费（如需邮寄）汇到广西科联招标中心有限公司玉林分公司指定账户（账号详见本公告第七条其他补充事宜），汇款、转账时请备注项目名称或项目编号信息。办理汇款后请将详细的收件人、邮寄地址、邮编、联系电话、传真号码等传真到 0775-2697298。如未能提供联系方式造成磋商文件无法邮寄或有更改及补充通知无法联系的，后果由供应商自负。】

四、响应文件提交

截止时间：2021 年 6 月 1 日 9 时 30 分（北京时间）

地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 6 幢 103 房），逾期送达的将予以拒收。

五、开启

时间：2021 年 6 月 1 日 9 时 30 分（北京时间）后

地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司评标室（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 6 幢 103 房）

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日

七、其他补充事宜：

1. 磋商保证金：金额为人民币陆仟元整（¥6000.00）

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

2. 磋商保证金交纳的指定账号：

开户名称：广西科联招标中心有限公司

开户银行：广西北部湾银行南宁市相思湖支行

银行账号：8000 5435 9168 889

3. 购买采购文件的价款及邮费交纳的指定账户：

开户名称：广西科联招标中心有限公司玉林分公司

开户银行：中国工商银行玉林分行营业部

银行账号：2111701009201018389

4. 磋商时间及地点：于 2021 年 6 月 1 日 北京时间 9 时 30 分截标后为磋商小组与供应商磋商时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房）（以具体通知为准），参加磋商的法定代表人或委托代理人必须持证件（法定代表人凭资格证书和身份证或委托代理人凭法人授权委托书原件或复印件和身份证

原件) 依时到达指定地点等候当面磋商。疫情防控期间, 出席的供应商代表须注意佩戴口罩, 服从工作人员安排。供应商代表未按时签到或未出席开标会议的, 视同放弃开标监督权利、认可开标结果。

5. 公告媒体: 国家税务总局广西壮族自治区税务局网玉林频道

(<http://guangxi.chinatax.gov.cn/yulin/>)、广西科联招标中心有限公司网站 (www.gxkl.com)。

6. 本项目需要落实的政府采购政策: 无

7. 本项目为目录外标准下项目。

八、凡对本次采购提出询问, 请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称: 国家税务总局玉林市经济开发区税务局

地址: 玉林市胜利东路

联系方式: 何建霖 电话: 0775-2671622

2. 采购代理机构信息

名 称: 广西科联招标中心有限公司

地 址: 玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房

联系方式: 陈婕 电话: 0775-2687688

3. 项目联系方式

项目联系人: 陈婕

电话: 0775-2687688

保证金退付联系电话: 0775-2690577 财务

传 真: 0775-2697298

邮 编: 537000

地 址: 玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房

采购代理机构: 广西科联招标中心有限公司

2021 年 5 月 20 日

第二章 磋商须知

磋商须知前附表

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	项目名称：国家税务总局玉林市经济开发区税务局物业管理服务 项目编号：KLYLCS202131
	采购预算	人民币人民币伍拾捌万肆仟壹佰壹拾元叁角贰分（¥584110.32）
	本项目设定的最高限价	☐ 无 ☒ 有，金额：人民币伍拾捌万肆仟壹佰壹拾元叁角贰分（¥584110.32）
	核心产品	详见采购需求
	公告媒体	国家税务总局广西壮族自治区税务局网玉林频道 （ http://guangxi.chinatax.gov.cn/yulin/ ）、广西科联招标中心有限公司网站（ www.gxkl.com ）
2	采购人	名称：国家税务总局玉林市经济开发区税务局 地址：玉林市胜利东路 联系人：何建霖 电话：0775-2671622
3	采购代理机构	名称：广西科联招标中心有限公司 地址：玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房 项目联系人：陈婕 电话：0775-2687688 保证金退付联系电话：0775-2690577 财务
4	供应商资格条件	供应商资格要求： 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无 3. 本项目的特定资格要求：无 4. 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，应当拒绝其参与本次政府采购活动。 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政府采购活动。 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，不得再参加本次政府采购活动。
5	项目现场勘察	☒ 不组织 ☐ 组织：_____ 1. 时间：_____ 2. 地点：_____ 3. 其他：_____

6	样品	☒ 不要求提供 ☐ 要求提供 1. 样品制作的标准和要求： 2. 样品检测报告：（ ☐ 否； ☐ 是，检测机构的要求、检测内容详见第六章 项目采购需求） 3. 样品的评审方法及评审标准：内容详见第三章评标办法及标准
7	联合体	☒ 不接受 ☐ 接受
	分包	☒ 不接受 ☐ 接受：分包要求详见第六章项目采购需求
8	采购进口产品	☒ 本采购项目拒绝进口产品参加磋商 ☐ 本采购项目已经财政部审核同意购买进口产品为： _____ ☐ 其他或不适用_____
9	政府采购强制采购：信息安全认证	☐ 否 ☐ 是，要求如下： 根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库[2010]48号）的规定，各分标中涉及提供信息安全产品的设备，必须具有中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。 ☒ 其他或不适用_____
	政府采购节能产品（强制类）	☐ 否 ☐ 是，采购《节能产品政府采购品目清单》（财库（2019）19号印发）范围内的产品，实施政府优先采购或强制采购。其中，品目清单范围内以“★”标注的为政府强制采购产品，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品证书。 ☒ 其他或不适用_____
	政府采购节能产品（非强制类）	☐ 否 ☐ 是，采购已列入《节能产品政府采购品目清单》（财库（2019）19号印发）的产品类别（非强制类），对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（只选择其一）： 1. ☐ 在评审时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） 2. ☐ 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____% ☒ 其他或不适用_____

	政府采购优先采购：环境标志产品	☐ 否 ☐ 是，采购已列入《环境标志产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕18号印发）的产品类别，对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（选择其中之一）： ☐ 1. 在评标时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） ☐ 2. 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____% ☒ 其他或不适用_____
	支持中小企业发展	☐ 专门面向中小企业采购项目 ☐ 非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： 1. 对小型和微型企业产品的价格给予 6%~10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：小型企业扣除 <u>7%</u> ，微型企业扣除 <u>7%</u> 。 2. 本项目接受联合体投标的，若小型和微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的，可给予联合体 2%~3% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：_____%。 ☒ 非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）：无
	支持监狱企业	☐ 专门面向监狱企业采购项目 ☐ 非专门面向监狱采购项目（价格扣除）：监狱企业可视同小微企业在价格评审时给予 6%~10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除 <u>7%</u> 。 ☒ 非专门面向监狱采购项目（其他优惠）：无
	残疾人福利性单位	☐ 专门面向残疾人福利性单位采购项目 ☐ 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（价格扣除）：残疾人福利性单位可视同小微企业在价格评审时给予 6%~10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除 <u>7%</u> 。 ☒ 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（其他优惠）：无 按照《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，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
10	其他规定	根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》：采购代理机构按照采购文件规定的时间及要求组织评审，并形成评审报告。原则上参加采购的供应商不得少于 3 家，经评审小组同意也可为 2 家。
11	供应商须提供的其他资料	供应商应根据采购文件和项目采购需求提供相关资料。除采购文件要求必要的原件核对外，对于供应商能够在线提供的材料，供应商可不提供纸质材料。
12	澄清或者修改时间	澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或者采购代理机构磋商文件要求的提交首次响应文件截止时间至少 2 个工

		作日前，在磋商公告发布媒介上发布；不足 2 个工作日的，采购人或者采购代理机构顺延提交响应文件的截止时间。
13	递交磋商响应文件的截止时间和地点	时间：2021 年 6 月 1 日北京时间 9 时 30 分 地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 6 幢 103 房）
14	磋商响应文件开启时间和地点	时间：2021 年 6 月 1 日北京时间 9 时 30 分后 地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司评标室（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 6 幢 103 房）
15	磋商保证金	☐不要求提供 ☒要求提供。磋商保证金数额不得超过采购项目年预算金额的 2%，本项目的磋商保证金为人民币陆仟元整（¥6000.00）（取整到元）， 提交方式：供应商必须于响应文件递交截止时间前以转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给采购代理机构。 收款人户名：广西科联招标中心有限公司 开户银行：广西北部湾银行南宁市相思湖支行 银行账号：8000 5435 9168 889 注：以电汇方式递交磋商保证金须在电汇凭据附言栏中写明项目名称或项目编号、分标（如有）及用途（磋商保证金）。
16	磋商响应有效期	60 日（日历日）
17	响应文件的组成和装订要求	响应文件组成和装订要求： ★（1）响应文件的封面注明：响应文件（“正本”或“副本”）、供应商名称、供应商地址、项目名称、项目编号； ★（2）响应文件数量：正本 1 份，副本 4 份。 ★（3）装订要求：所有响应文件必须密封封装在响应（投标）文件袋或纸箱中（如体积过大可分为几个包装）。 （4）磋商保证金缴纳证明 1 份，密封封装在文件袋中（该文件袋封面上写明项目名称、项目编号、供应商名称、以及“磋商保证金证明”字样），并单独提交。 （5）请供应商提前准备《最终报价承诺书》，无需装订，磋商时如有要求再另行单独密封递交至磋商小组（格式详见第五章《响应文件组成》）。 （6）供应商递交响应文件时，请同时单独递交供应商信息、响应文件签收回执，无需密封包装（格式详见第五章《响应文件组成》）。
18	响应文件封套上应载明的信息	_____（项目名称）响应文件 项目编号：_____ 在_____年_____月_____日_____时_____分之前不得启封 供应商名称：_____ 其他_____

19	信用查询	采购人或采购代理机构通过“信用中国”网站(www. creditchina.gov. cn)、中国政府采购网(www. ccgp. gov. cn)查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评标报告中。 本项目信用记录查询截止时点为开标当日。
20	定标原则	☒ 1. 采购人在评标报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交供应商。 ☒ 2. 成交候选人并列的，按照以下方式确定成交供应商。 ☐ ①最低评标价法： ☐ 随机抽取 ☐ 其他_____ ☒ ②综合评分法： ☐ 随机抽取 ☒ 其他， <u>得分相同时，以磋商报价由低到高顺序排列；得分相同且磋商报价相同的，按项目实施方案优劣顺序排列。</u>
21	提供服务的时间、地点、方式、项目服务期限	提供服务的时间：合同签订之日起至服务期届满之日止 提供服务的地点：详见项目采购需求 提供服务的方式：详见项目采购需求 项目服务期限：12 个月
22	采购资金的支付方式和时间	①支付方式：物业管理服务费实行按月支付，每月所支付的物业管理费均相等。 ②支付时间：从签约之日起开始核计，当月实际工作日的物业管理费，在下一个 月 25 日前采购方以转账方式，足额转入成交供应商指定账户；转账前成交供应商将相应的足额服务发票交给采购方。
23	履约保证金	☒ 不要求提供 ☐ 要求提供，履约保证金的数额不得超过年预算金额的 10%，本采购项目履约保证金为合同金额的__%（取整到元），提交方式为支票、汇票、本票、保函等非现金形式，成交供应商在签订合同前应提交履约保证金，否则，不予签订合同。采用转账、电汇方式的，由成交供应商在签订合同前按规定金额从成交供应商银行账户直接入采购人账户。 合同约定服务期（或质量保质期）满且成交供应商完全履行了服务要求或产品质量保证义务的，采购人在收到成交供应商提出申请的 30 日内无息返还履约保证金；采购人如逾期退还履约保证金，每逾期一天，可按应退款项的银行同期存款利息计算违约金；成交供应商在合同期限和质量保证期内不能履行合同义务或违约的，履约保证金不予退还。 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)。

24	采购代理服务费	(1) 招标代理服务收费标准: 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 20%收取, 向成交供应商收取代理服务费用 (以下费率未下浮 20%)。 <table><tr><th> 费率 中标金额 </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><tr><td>5000 万元~1 亿元</td><td>0.25%</td><td>0.1%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td>1~5 亿元</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>5~10 亿元</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td></tr></table> 注: 招标代理服务收费按差额定率累进法计算。例如: 某工程招标代理业务中标金额为 6000 万元, 计算招标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) (2) 招标代理服务费汇到如下指定账户: 开户名称: 广西科联招标中心有限公司玉林分公司 开户银行: 中国工商银行玉林分行营业部 银行账号: 2111701009201018389	费率 中标金额	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%
费率 中标金额	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%																															
24	其他规定	1. 本磋商文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定, 用供应商法定主体行为名称制作的印章, 除本磋商文件有特殊规定外, 供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章等其它形式印章均不能代替公章。 2. 本磋商文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人或被授权人亲自在磋商文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为, 私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。 3. 递交质疑函的联系事项: 广西科联招标中心有限公司 (采购代理机构) 联系电话: 0775-2687688 地址: 玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房																																

磋商须知正文

一、总则

1. 定义

1.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、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。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

1.3 “供应商”是指响应磋商文件要求、参加磋商采购的法人、其他组织或者自然人。本次政府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”是参照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》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 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2. 采购项目预算

2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，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下列资格条件要求：

3.1.1 符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商条件：

- (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)参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录；
- (6)政府采购法律法规规定的其他条件。

3.1.2 其他特定资格条件。（详见磋商须知前附表）

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加磋商：

3.2.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.2.2 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处

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

3.2.3 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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

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原件或复印件，并附授权代表的身份证原件。

6. 联合体形式

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见磋商须知前附表。

★6.2 如果本项目接受联合体磋商的，应遵守以下规定：

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

(2) 联合体各方均应当符合本章第 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。

8. 采购进口产品

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

9. 政府采购政策支持与其他规定

★9.1 产品属于《节能产品政府采购品目清单》中强制采购的产品，应具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则，投标无效；对属于《节能产品政府采购品目清单》中非强制采购的产品，依据具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书在评审时予以相应的加分。本项目的详细要求见**磋商须知前附表**。

9.2 对属于《环境标志产品政府采购品目清单》的产品，依据具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书的，在评审时予以相应的加分；本项目的详细要求见**磋商须知前附表**。

9.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见**磋商须知前附表**。

9.4 监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业享受促进中小企业发展政策优惠，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见**磋商须知前附表**。

★9.5 采购人使用财政性资金采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，并在采购文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，且要求产品供应商具有经中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书，本项目的详细要求见磋商须知前附表。

9.6 其他法律法规强制性规定或扶持政策。本项目的详细要求见**磋商须知前附表**。

二、磋商文件

10. 磋商文件的组成

10.1 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

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

11. 磋商文件的澄清或者修改

11.1 在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前,采购人、采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

11.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的,采购人、采购代理机构应当在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日2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。【此项目为目录外标准下项目】

12. 偏离

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

12.2 除政府采购法律法规相关规定外,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,在评审时将其视为无效响应。

三、响应文件

13. 一般要求

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

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

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

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

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

14. 响应文件的组成

14.1 响应文件应包括但不限于下列内容:

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

★(1)磋商响应声明（格式见第五章）

★(2)报价一览表及分项价格表（格式见第五章）

★(3)商务条款偏离表（供应商填报该表时，应按项目采购需求中的商务条款要求，结合自身参加磋商情况对商务条款逐条响应，未逐条响应的视为响应无效。格式见第五章）

★(4)磋商保证金

(5)供应商符合资格条件的证明文件：

★(一)附件 5-1 供应商基本情况表（格式见第五章）

(二)参加政府采购活动的供应商应当具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，提供下列材料：

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

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

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

★4. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月财务报表（**财务报表应至少包含资产负债表和损益表或利润表的复印件**）或供应商 2020 年度经第三方审计的财务状况报告（新成立的公司按照实际情况提供财务报表）。

★5. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，原件备查）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地主管税务机关出具的《依法纳税或依法免税证明》（复印件）。

★6. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）。

★7. 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的书面声明（格式见第五章）。

8. 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：本项目无要求，无需提供。

(6) 磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

(7) 供应商认为需提供其他资料

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

★(1) 规划及设计效果方案（格式自拟）

★(2) 技术响应与偏离表（格式见第五章）

(3) 售后服务承诺

(4) 用于本项目人员简历表

(5) 磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

(6) 其他资料

14.2 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提交的最后报价（或者重新提交的响应文件和最后报价）是响应文件的有效组成部分。

14.5 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货物及服务的分项价格和总价。供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前修改报价一览表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

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

15.4 项目有特殊要求的见磋商须知前附表。

16. 磋商保证金

16.1 本项目是否交纳磋商保证金要求见磋商须知前附表。

16.2 磋商须知前附表规定交纳磋商保证金的，供应商应以转账、汇款或者金融机构、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

机构提交磋商须知前附表规定的磋商保证金。磋商保证金有效期应当与本章磋商须知前附表规定的磋商响应有效期一致。未按磋商文件规定提交保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的响应文件。

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。否则，将导致响应文件无效。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件的密封、标记详见磋商须知前附表。

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

20. 响应文件的递交

20.1 响应文件应在磋商须知前附表规定的提交时间和指定地点提交。

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

21. 响应文件的补充、修改或者撤回

21.1 供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前，可以对所提交的首次响应文件进行补充、修改或者撤回，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) 供应商未按照磋商文件规定提交磋商保证金的；

(2) 未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

(3) 响应有效期不足的；

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

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

(6) 供应商存在失信记录的；

失信记录是指，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录，列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《政府采购法》第二十二条规定条件的情况。失信情况查询详见磋商须知前附表；

(7) 其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24. 澄清

24.1 磋商小组在对响应文件(包括首次响应文件、重新提交的响应文件)的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有

明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。该要求应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，由其法定代表人或其授权代表签字，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，经评审小组同意也可为2家（根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》）

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

26.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。如磋商小组没有对磋商文件作实质性变动或增

加新的需求，最后报价不得高于首轮报价。

27. 最后报价评审

27.1 最后报价计算错误修正的原则

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

27.2 最后报价的价格扣除原则

(1) 节能产品(视具体项目适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的节能产品的，对节能产品在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

(2) 环境标志产品(视具体项目适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的环境标志产品的，对环境标志产品在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

(3) 对小型或微型企业以及监狱企业或残疾人福利性单位，在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体(若项目允许联合体报价响应的情况下)，且联合体协议中约定小型、微型企业的协议合同金额(必须为小型或微型企业产品)占到联合体协议合同总金额 30%以上的，对联合体最终报价给予扣除。

27.4 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并给予价格扣除优惠后的价格。

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

$$\text{价格评分} = (\text{评审基准价} / \text{评审价}) \times \text{价格分}$$

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。
经评审小组同意也可推荐 2 家成交候选供应商。

29.2 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术分高优先的顺序推荐。

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

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

31. 磋商终止

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

(1) 因情况变化，不再符合规定的磋商采购方式适用情形的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或者提交最后报价的供应商少于 3 家的，除经评审小组同意也可 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。

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政府采购合同的依据。

38.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 25 日内与采购人签订政府采购合同。

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

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 供应商对政府采购活动事项有疑问的,可以向采购人提出询问,采购人应当及时作出答复,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提出质疑。

40.3 供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意,或采购人或采购代理机构未在规定的期限作出答复的,可在答复期满后 15 个工作日内,按政府采购法律法规规定及程序,向财政部提出投诉。

41. 成交供应商有下列情形之一的,将被列入不良行为记录名单,在 1~3 年内禁止参加政府采购活动,并予以通报:

- (1) 成交后无正当理由不与采购人签订合同的;
- (2) 未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同,或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的;
- (3) 拒绝履行合同义务的;
- (4) 《政府采购法》第七十七条和《政府采购法实施条例》第七十二条规定的其他情形;
- (5) 其他违反法律法规相关规定的情形。

第三章 评审方法及标准

一、评审原则

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

（二）评审依据：评委将以磋商文件为评审依据，对供应商的报价、项目实施方案分、服务承诺、商务等方面内容按百分制打分。

（三）评审方式：以封闭方式进行。

二、评标方法

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

（二）对进入详评的，采用百分制综合评分法。

（三）计分办法（按四舍五入取至百分位）

1. 价格分（满分 20 分）

1) 评审价为供应商的最后报价，评审价只是作为评审时使用。最终成交供应商的成交金额等于最后报价（如有修正，以确认修正后的最后报价为准）。评审价=最后报价。

2) 以进入比较与评价环节的最低的评审价为基准价，即指满足磋商文件要求且价格最低的评审价。

3) 价格分计算公式：

报价得分=（基准价/评审价）×20 分

2. 项目实施方案分.....64 分

2.1 管理方式、工作计划、管理规章制度与档案的管理（20 分）

（1）管理方式（5 分）

一档（1 分）：供应商提供人员管理方式相关内容，但内容简单；

二档（3 分）：供应商提供了人员管理方式相关内容（包括但不限于内部管理架构、监督机制、自我约束机制等），措施或方案良好、内容较完整，有一定的可行性；

三档（5 分）：供应商提供了人员管理方式相关内容（包括但不限于内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈处理机制、智慧管家型管理服务等），措施或方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

（2）工作计划（5分）

一档（1分）：供应商提供工作计划相关内容，但内容简单；

二档（3分）：供应商提供了工作计划相关内容（包括但不限于工作流程、有简单的智能化服务计划安排等），措施或方案内容较完整，有一定的可行性；

三档（5分）：供应商提供了工作计划相关内容（包括但不限于工作流程、各项服务项目和环节所需的长远计划和短期安排、推行智慧/智能化服务等），措施或方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

（3）管理规章制度（5分）

管理规章制度包括：公众制度、内部岗位责任制。管理运作制度及标准、管理人员考核制度及标准，视条例规范、标准、科学合理、详细完备情况。

一档（1分）：供应商提供管理规章制度内容简单、不详细；

二档（3分）：供应商提供管理规章制度内容较完整，有一定的可操作性；

三档（5分）：供应商提供管理规章制度内容切合项目实际，科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

（4）档案的管理（5分）

档案的管理方案：档案的建立、归档，要求分类合理、规范，档案管理制度完善，利用办公自动化对档案进行管理，档案的建立能密切配合管理工作。

管理方案陈述详细的得5分；无管理方案得0分；满分5分。

一档（1分）：供应商提供档案的管理内容简单、不详细；

二档（3分）：供应商提供档案的管理内容内容较完整，有一定的可操作性；

三档（5分）：供应商提供档案的管理内容切合项目实际，科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

2.2 物业服务人员的配备、培训、管理（满分15分）

（1）人员的配置和综合素质（5分）

一档（1分）：拟投入主管和各岗人员配置满足磋商文件要求；

二档（3分）：拟投入全部人员配置满足磋商文件要求，拟配备人员培训合格，主要管理人员有3年以上物业管理经验，其它各人员须附上简历，并附有相关的职称或资格证书复印件加盖公章等；

三档（5分）：人员配置齐全，人员数量、岗位条件、岗位职责、工作标准、工资下限标准完全满

足并优于磋商文件要求，拟配备人员具有相应岗位从业经验，主要管理人员有 5 年以上物业管理服务经验，其它各人员须附上简历，并附有相关的职称或资格证书复印件加盖公章等。

(2) 人员的培训 (5 分)

一档 (1 分)：供应商提供人员培训措施或方案，但内容简单；

二档 (3 分)：供应商提供了人员培训措施或方案 (包括但不限于培训方式、言行规范、仪表仪容等)，措施或方案内容较完整，有一定的可行性；

三档 (5 分)：供应商且提供了人员培训措施或方案 (包括但不限于培训方式、目标及言行规范、仪表仪容、公众形象等)，措施或方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

(3) 人员的管理 (5 分)

一档 (1 分)：供应商提供人员管理措施或方案，但内容简单、不详细；

二档 (3 分)：供应商提供了人员管理措施或方案 (包括但不限于录用及考核、淘汰机制、服务意识、标准化运作等)，措施或方案内容较完整，有一定的可行性；

三档 (5 分)：供应商提供了人员管理措施或方案 (包括但不限于录用及考核、淘汰机制、协调关系、服务意识、量化管理及标准化运作等)，措施或方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

2.3 公共秩序管理 (6 分)

一档 (2 分)：对车辆停放、车辆的出入和交通秩序维护等提供了措施或方案，但内容简单；

二档 (4 分)：对车辆停放、车辆的出入和交通秩序维护等提供了措施或方案，措施或方案内容较完整，有一定的可操作性；

三档 (6 分)：供应商能够根据不同辖区的特点对车辆停放、车辆的出入、人车分流和交通秩序维护等实施智能产品体系社区物联网管理服务，且提供具体的有针对性的措施或方案，且措施或方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。

2.4 清洁管理 (8 分)

一档 (3 分)：保洁作业频率和质量标准承诺满足磋商文件要求的，且有作业频率和质量标准、保洁方案等。

二档 (5 分)：保洁作业频率和质量标准承诺满足磋商文件要求的，且有作业频率和质量标准、保洁方案、“四害”消杀等；

三档 (8 分)：保洁作业频率和质量标准承诺满足磋商文件要求的，且包括不限于日常保洁工作方案、保洁员工作规范、作业程序、工作纪律、岗位职责、“四害”消杀、垃圾清运、工作。

2.5 绿化管理（5分）

一档（1分）：绿化服务方案简单、不全面。

二档（3分）：绿化方案按拟定室内植物的浇水次数、枝叶修剪、室外阳光浴等养护内容的。

三档（5分）按拟定室内外植物的浇水次数、枝叶修剪、室外阳光浴、承诺室内绿化完好率，且有详细的绿化养护内容、绿化养护要求及标准、绿化病虫害防治措施方案、绿化服务工作质量检查考核标准及奖惩规定、全年绿化养护管理等实施方案。

2.6 食堂管理方案（10分）

一档（3.5分）：对食堂硬件设施使用及维保、环境卫生、食堂各区域的卫生管理等提供了措施或方案，但内容简单，可操作性较低。

二档（7分）：对食堂硬件设施使用及维保、环境卫生及垃圾处理、食堂各区域的卫生管理等方案较为合理性、规范性、可操作性高。

三档（10分）：对食堂硬件设施使用及维保、环境卫生及垃圾处理、食堂各区域的卫生管理、意见反馈及改进方案科学合理，内容详细具体，具有较强的可操作性。（包括不限于食品质量、服务质量、意外处理方案，食品采购及食品保存等）。

3. 服务承诺分.....12分

一档（4分）：供应商做出的服务承诺能响应项目采购需求，确保项目服务质量、违约责任、服务质量考核标准和其他约定能达到项目采购要求。

二档（8分）：供应商做出的服务承诺能满足项目采购需求，并能细化服务承诺措施，确保项目服务质量、违约责任、服务质量考核标准和其他约定能达到采购要求。

三档（12分）：供应商做出的服务承诺能响应项目采购需求，制定有详细、完整的服务承诺措施，能针对本项目提供合理化服务建议，确保项目服务质量、违约责任和服务质量考核标准能达到采购要求。

注：响应文件未提供服务承诺或提供服务未能响应项目采购需求的不予计分。

4. 商务分.....4分

投标人2017年1月1日起至今承接过同类或类似写字楼或办公楼物业服务项目，每有一个得2分，满分为4分。（以合同签订时间为准，同一个项目签订多份合同的只能计算一次，不重复计分）（需提供中标/成交通知书或合同复印件，原件备查）。

（四）总得分=1+2+3+4

三、成交候选人推荐原则

（一）磋商小组将根据得分由高到低排列次序（得分相同时，以最终报价由低到高顺序排列；得分相同且最终报价相同的，按项目实施方案优劣情况由高到低顺序排列）并推荐成交候选人 3 名。得分最高的成交候选人为成交供应商。采购人应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选人为成交供应商。

除非有法定事由，如排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同、不按照磋商文件要求提交履约保证金（或质量保证金），或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合成交条件的。该等情况下，采购人可以按照磋商小组提出的成交候选人名单排序依法确定其他成交候选人为成交供应商，也可以重新组织采购。

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

第四章 合同草案条款

(合同封面) 合同类别：技术服务类

政府采购合同

(年度)

项目名称：

(分标子项目)：

合同编号：

(本项目为目录外标准下)

甲方(采购人名称)：

乙方(供应商名称)：

签订日期： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，
_____ (采购单位名称) (以下简称：“甲方”) 通过_____ 采购(采购方式) 确定_____ (供应商名称) (以下简称：“乙方”) 为_____ 项目(项目名称) 的_____ 供应商。甲乙双方同意签署《_____ 项目(项目名称) 合同》(合同编号：_____，以下简称：“合同”)。

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

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

2. 合同标的(根据实际情况填写)

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

3. 合同金额

本合同总金额为人民币_____元(¥_____)。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。

4. 合同签订地

广西壮族自治区玉林市

5. 合同生效

本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各二份，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，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

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

7	验收方式及标准：双方到场共同验收。按照采购需求、磋商(响应)文件及国家、行业规定的技术标准及规范验收。
8	付款方式：物业管理服务费实行按月支付，每月所支付的物业管理费均相等。从签约之日起开始核计，当月实际工作日的物业管理费，在下一个月 25 日前甲方以转账方式，足额转入乙方指定账户；转账前乙方将相应的足额服务发票交给甲方；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：无
10	☒违约金约定：1. 乙方违约或无正当理由造成解除合同的，按合同价款的 10%计算。逾期退回款项及违约金的，每逾期一天，按应退款项及违约金总额的 0.5%计算违约金。 2. 其它违约行为按违约服务款额 5%收取违约金。 ☒损失赔偿约定：按双方协商或经第三方评估的实际损失额进行赔偿。
11	误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5%计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： ☐ 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____ (仲裁地)仲裁 ☒向人民法院提起诉讼

三、合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标/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，全部由乙方承担。

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

5. 保密条款

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

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

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

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

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

6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利，乙方的赔偿范围，包括但不限于甲方因此而支出的赔偿金、罚款、鉴定费、律师费、差旅费、诉讼费等全部损失。

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。

6.4 乙方每个季度须接受采购单位的服务质量考核，确保按照服务方案足额配备人员，如果人员配备不足或其它服务质量与服务方案不符的，甲方有权按照人员费用标准扣减相应的服务费。具体考核办法另行签订补充协议。

7. 履约保证金

7.1 乙方应在签署合同前，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

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磋商文件、响应文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

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

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2)如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额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 迟延履行约的违约责任

(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)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。

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和甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

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）磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）；
- （三）磋商（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）；
- （四）采购需求（与采购文件一致）；
- （五）合同验收书格式（验收时填制，供参考）；
- （六）政府采购项目履约保证金或质量保证金退付意见书（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)
	项			
...				

(二) 磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

(三) 响应文件技术部分和商务部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

(四) 采购需求（与采购文件一致）

(五)合同验收书格式(验收时填制)

政府采购合同验收书（初验或终验）

根据_____ (合同名称) (合同编号: _____) 的约定, 合同甲方对本合同进行了验收, 验收情况如下:

序号	名称	服务内容、标准	数量	金额
1				
2				
合计				
合计大写金额： 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元				
验收具体内容	按磋商(采购)文件、磋商(响应)文件及验收方案			
验收结论性意见：				
验收小组成员(签字或盖章)： 乙方(签字或盖章)：				

(六) 政府采购项目履约保证金或质量保证金退付意见书（供参考）

供 应 商 申 请	项目编号：
	项目名称：
	该项目已于_____年____月____日验收并交付使用。根据合同规定，该项目的履约保证金（或质量保证金），期限于_____年____月____日已满，请将履约保证金（或质量保证金）人民币（大写）_____（¥_____）退付到达以下账户。 单位名称： 开户银行： 账 号： 联系人及电话： 供应商签章： 年 月 日
采 购 人 意 见	退付意见：（是否同意退付履约保证金或质量保证金及退付金额） 联系人及电话： 采购人签章 年 月 日

第五章 响应文件组成

响应文件的外层包装封套格式：

_____ (项目名称) 响应文件

项目编号： _____

在_____年_____月_____日_____时_____分之前不得启封

供应商名称： _____

其他_____

(加盖公章)

响应文件的封面格式：

正本/副本

响应文件

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

供应商地址：

（加盖公章）

年 月 日

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

附件 1—1 法定代表人身份证明复印件(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)

二、报价一览表、分项价格表

附件 2—1 报价一览表(服务类)

附件 2—2 分项价格表(服务类)

附件 2—3 最终报价承诺书

三、商务条款偏离表(格式附后)

四、磋商保证金

五、供应商的资格证明材料

(一)附件 5—1 供应商基本情况表(格式附后)

(二)参加政府采购活动的供应商应当具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件,提供下列材料:

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

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

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

★4. 响应文件递交截止时间前半年内,供应商提供至少三个月财务报表(财务报表应至少包含资产负债表和损益表或利润表的复印件)或供应商 2020 年度经第三方审计的财务状况报告(新成立的公司按照实际情况提供财务报表)。

★5. 响应文件递交截止时间前半年内,供应商提供至少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)。

★6. 响应文件递交截止时间前半年内,供应商提供至少三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证(复印件);供应商无缴费记录或为新成立公司,应提供由供应商所在地社保部

门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）。

★7. 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的书面声明（格式见第五章）。

8. 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：本项目无要求，无需提供。

（三）附件 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料（由采购人或采购代理机构根据项目具体要求填列）：本项目无要求。

（四）附件 联合体协议（格式附后）

六、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料（格式附后）

七、供应商认为需提供的其他资料

第二部分 技术部分

一、规划及设计效果方案

二、技术响应与偏离表

三、售后服务承诺

四、用于本项目人员简历表

五、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

六、其他资料

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

磋商响应声明

致_____ (采购人或采购代理机构):

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

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

二、我方提交纸质响应文件正本_____份和副本_____份, 并保证响应文件提供的数据和材料是真实、准确的。否则, 愿承担《政府采购法》第七十七条规定的法律责任。

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《政府采购法》的有关规定, 保证在获得成交资格后, 按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同, 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

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)

法定代表人身份证明复印件
第二代身份证必须提供正反面复印件

附件 1—2

法定代表人授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

被授权代表身份证正反面复印件

供应商名称(公章)：_____

法定代表人(签字或盖章)：_____

授权代表(签字或签章)：_____

_____年____月____日

二、报价一览表及分项价格表
附件 2—1

报价一览表

序号	项目名称	项目编号
1	包号	本项目无分包
2	报价	大写：人民币_____元 小写：¥_____（小写请保留至小数点后两位）
3	服务期限	
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：无

金额单位：元

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

项目名称：_____

项目编号：_____

项目包号：_无

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

授权代表签字：

年 月 日

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

三、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	磋商文件条目号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“正偏离或负偏离或无偏离”；未注明偏离的，视为完全响应。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：_____

_____年____月____日

四、磋商保证金

说明：可提供付款凭证或金融机构、担保机构出具的保函原件。

保证金汇款声明函(适用银行转账)

致：采购人或采购代理机构

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

详见附件：银行出具的汇款单或转账凭证复印件。

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

单位全称：

开户银行：

开户账号：

供应商(公章)：

地址：

项目联系人：

电话(手机)：

汇款单或转账凭证复印件

五、供应商的资格证明材料

供应商基本情况表

供应商：(公章)

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

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

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

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

★4. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月财务报表（财务报表应至少包含资产负债表和损益表或利润表的复印件）或供应商 2020 年度经第三方审计的财务状况报告（新成立的公司按照实际情况提供财务报表）。

★5. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少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）。

★6. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件）。

★7. 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的书面声明（格式见第五章）。

8. 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料：本项目无要求，无需提供。

六、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

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

供应商信息

供应商信息：

供应商全称：_____

供应商统一社会信用代码：_____

供应商联系电话：_____

供应商地址：_____

法定代表人（负责人）姓名：_____

法定代表人（负责人）身份证号码：_____

授权委托代理人姓名：_____

授权委托代理人身份证号码：_____

供应商开票资料：

开票信息：_____（填“专票”或“普票”）

供应商名称：_____

纳税人识别号：_____

地址、电话：_____

开户行及账号：_____

响应文件签收回执（一式两联）

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

注：在“采购代理机构签收人”处，供应商不用填写

响应文件签收回执（一式两联）

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

八、供应商认为需提供的其他资料

第二部分 技术部分

一、规划及设计效果方案（格式自拟）

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：

品目号	服务名称	技术服务需求及要求	响应情况	偏离	说明

说明：在偏离项必须注明正偏离、负偏离或无偏离。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

三、售后服务承诺格式

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

四、用于本项目人员简历表

用于本项目人员简历表

[illegible]

注：在填写时，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行制表填写。

供应商名称(公章): _____

法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

日期: 年 月 日

五、磋商标的物符合磋商文件规定的证明文件

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

六、其他资料

第六章 ★项目采购需求

说明：

1. 磋商文件中带“★”的条款为实质性要求和条件，供应商须满足或响应，若无法完全满足，将会被认定为无效磋商。

采购内容所属行业：物业管理

★项目概况及需求

第一条 物业服务公司资质要求：

国内注册（指按国家有关规定要求注册的），具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

第二条 物业基本情况

（一）国家税务总局玉林市经济开发区税务局机关办公大楼

座落位置：玉林市经济开区人民东路(绿苑米业旁)

使用面积：约 6584.65 平方米

物业类型：办公大院、办公楼、食堂、车棚、绿化、门前三包

（二）国家税务总局玉林市经济开发区税务局茂林税务分局

座落位置：玉林市玉北大道茂林镇红绿灯交叉口处（茂林饭店旁）

使用面积：1288 平方米

物业类型：办公大院、办公写字楼、门前三包

（三）国家税务总局玉林市经济开发区税务局办税服务大厅

座落位置：玉林市政务服务中心一楼办税大厅、四楼不动产交易税务窗口

使用面积：约 800 平方米

物业类型：办税服务大厅、税务窗口、后台

物业服务管理期限：从签订合同之日起，暂定 2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日，共 12 个月。

（具体签订时间按招标情况而定）

第三条 物业管理服务内容

（一）基本要求：

1. 双方签订服务合同，明确双方的权利义务。
2. 相关人员按国家规定取得相关的上岗证书。
3. 管理人员统一着装、行为规范、服务主动。
4. 物业管理电话公示。

5. 每年至少征询业主 2 次以上的服务意见。

（二）房屋管理：

1、外观完好、整洁。

2、每季检查房屋各部位的使用状况，需维修的应向采购方提出维修报告或建议，由采购方组织维修。

（三）设备运行管理：

1. 保证水、电等设备运行正常。要熟悉辖区内用电用水设施情况，对发现的故障要及时报告办公室，协助办公室确保生活工作的用电用水。

2. 电梯及电梯机房得到有效管理。

3. 建立公用设备档案，每月进行检查并做好检查记录，需维修或护理的及时提出维修及护理计划，由采购方组织维修或护理。

4. 确保路灯、楼道灯、球场灯等照明用灯完好率 95%以上。

5. 各项交通标识、警示标识、消防标识等需规范、明显，对可能发生的各种突发设备故障及排除有应急预案。

（四）环境卫生管理：

1. 保持整洁，保洁作业频率和质量标准见附件；

2. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌；

3. 定期对所辖物业进行虫害的消杀工作。

（五）绿化管理：

1. 绿植无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；

2. 花草树林（包括室内植物）长势良好；室外的视实际情况进行修剪、养护、浇灌、施肥、清除杂草杂物、预防病虫害。

（六）交通秩序管理：

1. 车辆进出有序，按指定位置停放。

2. 道路畅通。

（七）治安管理：

1. 24 小时值班值勤，出入有登记，登记内容需详细。

2. 所辖物业公共秩序良好，确保所辖物业财产安全。每晚巡查一次办公场所门窗等关闭情况且做好巡查记录。

3. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时应及时报告到相关部门，并协助采取措施。

（八）消防管理：

1. 上岗人员要熟悉辖区内消防设施情况，严格按作业规程作业，对发现的消防安全隐患要及时排除，确保消防设备正常使用。

2. 认真履行定期检查制度，并做好记录，对发现的消防安全隐患要及时向业主报告，并与业主共同做好整改工作，及时消除消防安全隐患，确保消防安全。

3. 消防设备设施完好，消防通道畅通。如需更新的消防器材及时报告采购方进行维护或更换。

（九）门前三包

配合业主落实好门前三包责任制，包卫生、包绿化、包秩序及相应工作

（十）其它服务

1. 由专人负责将每日的报纸在巡查时间分送到指定办公室。

2. 协助采购方组织一些临时性工作。

（十一）物业管理及服务未达到相应标准的，采购方有权扣减相应的物业服务费。

第四条 物业服务人员及工资待遇

（一）须确保物业服务人员不少于 15 人。其中：项目经理 1 名，安保人员 2 名，保洁 8 名，门前三包负责人 1 名，厨房杂工 1 名，水电工 1 名，专项服务人员 1 名。

①项目经理要求：具有良好的沟通、协调能力，有耐心，好学，责任感、服务意识强，会办公软件；

②安保人员要求：为男性，身体健康，能吃苦耐劳，有良好的服务意识，纪律性与责任心强；

③保洁员、门前三包负责人要求：身体健康，能吃苦耐劳，有良好的服务意识，纪律性与责任心强；

④厨房杂工要求：身体健康，能吃苦耐劳，有良好的厨艺，有良好的服务意识，纪律性与责任心强；

⑤水电工要求：身体健康，能吃苦耐劳，有良好的服务意识，纪律性与责任心强。二年以上电、气、设备维护维修工作经验，有电工岗位证；

⑤专项服务人员要求：身体健康，能吃苦耐劳，有良好的服务意识，纪律性与责任心强。

以上人员须每年组织体检及提供每年健康证明资料。

（二）须确保发放给物业服务人员的工资不低于玉林市当年的最低工资标准。

（三）须足额为物业服务人员购买养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险。

（四）物业服务人数不足要求且不及时补充的，采购方有权扣减相应的物业服务费。

第五条 物业管理服务费用

（1）人员工资、人员社保（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险）、员工意外险、员工加班费及国家地方规定必须缴纳的费用；

（2）清洁卫生费（含清洁用的器具、用品及消耗品）；

- (3) 绿化管理费;
- (4) 日常行政办公及后勤管理费 (含人员制服费);
- (5) 物业管理公司与本项目直接有关的固定资产折旧费;
- (6) 物业公司合理利润;
- (7) 法定税费;
- (8) 不可预见费用 (含其他应由物业服务公司负担的费用);
- (9) 其它费用。

详见物业管理服务费用标准:附件 1、附件 2、附件 3、附件 4

第六条 物业管理服务费用及支付

(一) 物业管理服务费均由采购方按合同规定方式支付给成交供应商。依招标结果, 采购方向成交供应商支付物业管理费大写: _____, 具体每月支付小写: _____元, 合同期间采购方每月所支付的物业管理费均相等。在服务期内, 物业管理服务费用采用固定总价包干, 不随政策的调整而进行调整。

(二) 支付方式:

物业管理服务费实行按月支付, 每月所支付的物业管理费均相等。从签约之日起开始核计, 当月实际工作日的物业管理费, 在下一个月 25 日前采购方以转账方式, 足额转入成交供应商指定账户; 转账前成交供应商将相应的足额服务发票交给采购方; 否则, 采购方有权拒绝付费且不承担任何责任。

★商务要求

提供服务时间: 合同签订之日起至服务期届满之日止

提供服务地点: (一) 国家税务总局玉林市经济开发区税务局机关办公大楼 (玉林市经济开区人民东路(绿苑米业旁)); (二) 国家税务总局玉林市经济开发区税务局茂林税务分局 (玉林市玉北大道茂林镇红绿灯交叉口处 (茂林饭店旁)); (三) 国家税务总局玉林市经济开发区税务局办税服务大厅 (玉林市政务服务中心一楼办税大厅、四楼不动产交易税务窗口)。

物业管理服务期限: 从签订合同之日起, 暂定 2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日, 共 12 个月。

(具体签订时间按招标情况而定)

付款方式: 物业管理服务费实行按月支付, 每月所支付的物业管理费均相等。从签约之日起开始核计, 当月实际工作日的物业管理费, 在下一个月 25 日前采购方以转账方式, 足额转入成交供应商指定账户; 转账前成交供应商将相应的足额服务发票交给采购方; 否则, 采购方有权拒绝付费且不承担任何责任。

附件 1:

物业管理服务标准

内容范围	要求	标准
巡逻	1、夜班对局机关办公楼进行巡逻与设防并重,并做好记录; 2、每天清场后对大楼进行按层巡逻,做好签到备查记录,处理好突发事件;	1、发现可疑人和事要马上盘查,发现安全隐患要立即处理和报告,维护大楼内各单位的财产与生命安全; 2、严格做好巡逻签到工作,确保夜间巡防工作的落实,保证大楼的安宁,带班人员对夜间保安等工作负全责。
车辆管理	1、汽车、摩托车、电动自行车、自行车等车辆停放指定位置,保证道路畅通,不准超大型车辆入区域,做好车辆进出的登记工作; 2、随时巡检地面车辆情况及周边人员动态,发现异常情况及时处理并上报业主; 3、设置可危及人身安全处的标识和防范措施。	1、无乱停乱放车辆的现象,做到井然有序,保持辖区内的道路畅通无阻; 2、无破坏事件发生;
监控系统	1、进行水电、消防、治安等的安全防患工作,采取必要的安全措施杜绝事故的发生; 2、各消防设备、器材齐全; 3、制定严格制度并落实; 4、安全监控 24 小时值班。	1、杜绝违法犯罪的活动迹象和苗头; 2、杜绝火灾的各种隐患和苗头; 3、贯彻以防为主的方针,防范未然; 4、确保大楼安全运行; 5、保证所有设施完好。
门岗守备	1、全封闭管理,24 小时监控,对外来人员、车辆、物品进出要盘查登记; 2、维护大堂正常秩序,防止骚扰,处理突发事件。	1、保安人员着装上岗、警容端庄、态度热情; 2、管好辖区内的物品、用品、设备。
围墙所有公共部分	1、每天清扫一至二遍,保证地面道路清洁; 2、各个部位只要有不干净的地方都要及时清扫; 3、排污管、落水管。	1、地面无垃圾杂物,绿化地无杂物,明沟无垃圾积土,清洁率达 100%; 2、各管道通畅,不堵塞,不外漏。
一楼大堂	1、每天 2 次用地拖扫净及抹净地面; 2、每天 1 次抹净大厅玻璃门、扶手、玻璃隔墙等; 3、每周 1 次抹净大厅墙壁、柱子、指示牌、沙发等所有装置; 4、每天 2 次清理痰盂、烟灰筒、花盆内的垃圾,并用抹布擦拭外壳; 5、每月 2 次清扫天花板尘埃、蜘蛛网。	1、地面保持干净、无纸屑、果皮、烟头等杂物; 2、确保表面光亮洁净; 3、及时清理烟灰筒的垃圾。
电梯	1、及时清理电梯轿厢地面垃圾、沙粒等; 2、每天 1 次清理电梯门表面、清洁电梯轿厢内壁、门及指示板; 3、每月 2 次对轿厢内灯饰、排气扇进行清理; 4、每周定期清洗地毯 1 次。	1、保持电梯轿厢地面整洁; 2、保持电梯表面及内壁光洁明亮。
楼层部分	1、每天 1-2 次清扫楼层走廊、通道地面杂物; 2、每日 1 次拖抹楼层走廊、通道地面; 3、每日 2 次收集及清理烟灰筒、痰盂、花盆内的垃圾,并擦拭干净; 4、每周 1 次擦拭楼层玻璃窗、端景台、消防栓盖板等; 5、每月 1 次清扫天花板灰尘蜘蛛网等; 6、每周 1 次擦拭走廊、标志牌、门及门框、玻璃等; 7、每 2 天清扫配电间的地面及四周的卫生; 8、每周六对大楼进行全面大扫除。	1、保持地面干净、无纸屑、烟头等杂物; 2、保持无尘、洁净; 3、不锈钢面需用不锈钢油擦拭。
球场	1、每天 1 次清扫该场地;	1、保持地面干净、无纸屑; 2、保持无尘、洁净。

展厅	1、每日 1 次清扫卫生； 2、每周 1 次擦洗有关器材； 3、负责该场地日常管理及开启等。	保持活动室干净、明亮。
会议室	1、每日清理本大楼的所有会议室；	保持会议室干净、明亮。
办公室	办公室每天清洁 1 次。	保持办公室干净、明亮。
设备维护	1、制定各类设备人员岗位责任制、运行记录和操作规程，并按规定进行操作与记录； 2、日常保养，按制度定期检修、安全操作，出现故障立即排除。	1、所有设备完好，运行正常； 2、掌握设备的运行状况，发现故障隐患及时处理，并做好详细记录。
巡视保养	1、每天 1 次巡查各层灯光、供水系统、设备设施配、电开水器及路引标志有否损坏，如有损坏及时更换或修理； 2、做好每天所有水电系统、空调系统、发电机组、电梯等的开关工作，出现故障及时与专业维修队伍联系进行维修、保养。	1、确保大楼供水、供电、空调、电梯正常运行； 2、保证所有灯光照明等设施完好率达 100%； 3、确保设备和管道系统状况良好； 4、保证二次供水卫生达标，无二次污染。
维修及记录	1、热情接受业主诉求，并在 15 分钟内到位服务； 2、每周 1 次到各使用单位访问设施使用情况需要维修当天解决； 3、建立档案，所有设备均应有（检查、维修、保养）档案； 4、建立设备、设施的维修保养制度并严格执行。	1、态度热情、服务及时周到，业主满意率 95%以上； 2、确保室内所有灯光、设备正常使用； 3、资料齐全、方便查阅。
接待事务	1、负责大楼全面的物业管理：监督落实大楼日常及各部门的具体工作； 2、接受业主投诉，并及时反馈； 3、接受监督，完成和落实下达的物业管理任务； 4、处理好有关的公共事务问题； 5、协助重大接待任务	1、各项工作落实率达 100%； 2、确保大楼规范要求管理； 3、热情接待，认真做好投诉记录，及时分析原因，拟定处理办法，并安排服务，满意率达到 95%以上； 4、投诉处理应及时回访，最长不超过 2 天； 5、管理处形成《整改措施报告》报备； 6、对外关系密切、配合、确保业主有一个舒适安全的办公环境； 7、增进业主与物业管理处之间的相互了解与沟通。
收发等	1、负责收取寄达本大楼的所有公务邮件、通知本大楼的有关收发人员领取；个人物流邮件定点摆放指引。	确保邮件及包裹等物品。
疫情防控	结合日常的清洁打扫工作，地板、桌面、柜子、门窗等用相关防疫消毒剂擦拭，利用喷壶对公共区局喷洒调配好的防疫剂等，电梯防疫	日常保持，做好消杀记录

附件 2:

保洁作业频率和质量标准

序号	清洁项目	作业频率	质量标准
1	公共地面(走廊、楼梯地面)	每天至少两次上午 7:30 至 8:30, 下午 4:00 至 5:00 清理, 全天保洁	保持清洁、无纸屑痰渍
2	办公楼走廊的挡雨墙、玻璃窗	挡雨墙墙面每天清洁一次, 玻璃窗每周擦一次	保持清洁, 无尘无污渍, 整齐明洁
3	办公楼、食堂、大门两侧走廊天面	每周至少清扫尘及蜘蛛网一次	保持清洁、无蜘蛛网
4	办公楼公共卫生间	每天至少清洁两次、每周至少消毒一次, 每天清洁服务	保持清洁无尘无纸屑烟头等杂物
5	楼梯扶手、护栏	每天两次擦拭	无尘干净
6	辖区公共道路	每天 7:30 至 9:00 清扫一次, 全天保洁	无明显杂物、保持整条道路清洁
7	消防栓及相关的消防器材	每天进行保洁	无尘干净
8	车棚地面、天面	每天至少清扫一次	保持清洁, 无蜘蛛网。
9	办公室、公共卫生间、食堂等四害的消杀	灭蚊蝇每周至少一次、灭鼠半年至少一次	基本无蚊蝇
10	食堂	每次供餐后清洁一次	保持整洁、消毒
12	办公室桌面、地面	每天至少清扫一次	保持清洁、摆放整齐
13	宿舍清洁	每周至少清扫尘及蜘蛛网两次	保持清洁、无蜘蛛网
14	责任清洁区	每天进行保洁	无尘干净
15	安保工作	疫情期间严格按疫情防控标准做好测温、登记、指挥等各项工作。对内指挥车辆停放, 遇到陌生人员, 询问辨别是否纳税人, 如需找办税服务厅, 为其指明道路	杜绝危险人员、传销人员等闲杂人员扰乱办公秩序。严格按照要求做好疫情防控工作

附件 3：食堂服务工作要求及标准

（一）食堂服务要求

工作内容	工作要求
一、安全管理	1、须认真执行《食品安全法》，并结合食堂的具体情况，建立健全卫生制度，使卫生工作经常化，确保疾病传染和食物中毒事件零发生。食堂内厨、仓库不许存放任何有毒性药品。对上级发放的灭鼠药要实行专人管理，严防食品和药物混串造成食物中毒事件发生。
	2、须建立严格的安全保卫制度，做好防火、防盗、防毒和防破坏工作，确保安全事故零发生。
	3、须建立严格的消防安全制度，落实各项消防安全管理措施，确保火灾事故零发生。
	4、食堂用火用电设备有专人管理负责。炉灶旁不准堆放杂物和易燃易爆物品。
	5、遵守安全法规，设备安全管理到位，做好安全教育及劳动保护工作。
二、健全各项规章制度	1、食品卫生管理制度；
	2、食堂环境卫生管理制度；
	3、工作人员健康检查制度；
	4、工作人员服务守则；
	5、工作人员岗位工作标准；
三、环境及用具卫生	1、保持餐厅地面清洁，窗户明亮，桌椅干净，天花板、墙壁无积尘、无蛛网。
	2、及时清理餐桌残留物，保持清洁，无油腻。
	3、冷冻设备无灰尘，无蜘蛛网，无油迹，生菜和熟菜分别存放。
	4、按照卫生标准，对锅、碗、瓢、盆、案板、菜刀、餐具等实行一洗、二刷、三冲、四消毒。
	5、保持货架、抽风系统、箱柜的整洁干净，洗物池做到无污、无苔。
	6、厨房、碗柜内物品摆放整齐，餐具密闭存放。
	7、消毒柜、餐具回收要及时清洗，餐具消毒才能给用餐人员使用。
	8、定期灭鼠、灭蟑螂、苍蝇。
四、食品卫生	1、认真执行国家有关食品卫生法的规定，严把采购关，使用绿色食品，严防食源性疾患的发生。做好食品安全管理，杜绝食物中毒事件发生。
	2、蔬菜要先拣后洗，保证菜肴无虫子、沙子、头发、杂物等。
	3、不卖变质变味的食品，把好食品质量关。
	4、肉菜按规定程序清洗干净。
	5、每日制作的饭菜及下班后剩饭菜，必须随时清理和处理。
	6、熟食要加盖加罩，做好防尘防蝇工作。
五、食堂员工卫生守则、服务质量	1、食堂员工每年进行一次健康检查，无健康合格证不准上岗。
	2、服务人员必须着整洁工作服，接触入口食品要戴口罩及一次性手套。
	3、食堂员工要勤洗手、勤剪指甲，患有感冒等传染性疾病要主动报告，患病员工不直接接触食品的岗位工作。
	4、售饭菜速度快，计算菜金准确，不出差错。
	5、食堂员工要遵守职业道德，做到礼貌待人，热情服务，文明用语。

六、水电管理	1、下班时必须关闭各用水用电设备。杜绝长明灯、长流水的现象。
	2、使用拖把清理清扫，严禁长开水龙头冲洗地面和水沟。
	3、食堂的空调、音响、电视设备仅在就餐时使用，其余时间一律关闭。

（二）食堂工作卫生标准

序号	工作卫生标准
1	切实落实食品安全“五四”制；
2	制定并落实食品制度；
3	禁止领用、加工以下食品： (1)腐败变质、油脂酸败、霉变、生虫、污秽不洁、混有异物或者其他感官性状异常，含有毒有害物质或者被有毒、有害物质污染，可能对人体健康有害的食品； (2)未经检疫或者检疫不合格的肉类及其制品； (3)超过保质期或不符合食品标签规定的定型包装食品； (4)其他不符合食品安全标准和要求的食品、添加剂等。
4	储存食品及器具放置须符合相关卫生规定，要有防水、防潮、防蝇、防鼠、防霉、防蛀等措施。
5	生熟食品存放的冰箱要分开，加工生熟食品的器具要分开，不可混用；
6	食品加工、供应： (1)各种原料加工做到一摘、二洗、三清、四切配。 (2)必须做到烧熟烧透，需要熟制加工的大块食品，其中心温度不低于 70 度，食品不得接触有毒物、不洁物。 (3)加工烹调食品必须使用添加剂时，要在使用前看清其产品标签和说明书，标签模糊不清的或来源不明的添加剂不得使用；食品添加剂的使用必须符合《食品添加剂使用卫生标准》或卫生部公告名单规定的品种及其使用范围、使用量，不得凭经验随意扩大使用范围和使用量。 (4)食品在烹调后至供应前一般不超过 2 个小时，若超过 2 个小时存放的，应当在高于 60 度或低于 10 度的条件下存放。剩余食品不得再次供应。
7	环境卫生。食堂应当保持内外环境整洁，采取有效措施，消除老鼠、蟑螂、苍蝇和其他有害昆虫及其孳生条件。 (1)就餐场所确保工完场清，四壁无尘，窗明几净，室内保持通风。 (2)地面无污水，无菜头和饭菜等杂物。下水道疏通无堵塞，垃圾桶（袋）加盖（扎口）、确保每餐必清。 (3)操作间锅台无污秽物，瓷砖无污痕，炊具卫生。 (4)餐厅桌凳摆放整齐，桌面清洁无油腻，地面干爽无积水，供应台、水池、天花板、空调、灯具等保持清洁。
8	餐饮器具清洗消毒保洁： (1)餐饮器具使用后应及时洗净，定位存放，保持清洁。消毒后的餐饮器具应贮存在专用保洁设施内备用，保洁设施应有明显标记。餐饮器具保洁设施应当定期清洗，保持洁净。 (2)餐饮器具使用前应按《餐饮器具清洗消毒推荐方法》的规定洗净并消毒。 ①清洗方法（采用手工方法清洗的应按以下步骤进行）： 一刮。刮掉沾在餐饮具表面上的大部分食物残渣、污垢； 二洗。用含洗涤剂溶液洗净餐饮具表面； 三过水。用清水冲去残留的洗涤剂。 ②消毒方法： 首选热力消毒。包括蒸汽、煮沸、红外线等热力消毒方法。

	煮沸、蒸汽、高温消毒保持 100 度、保持 10 分钟以上； 红外线消毒一般控制温度 120 度、保持 10 分钟以上； 应严格按消毒设备所指示的时间消毒，定期检查并记录，保证消毒效果。 ③保洁方法： 消毒后的餐饮具要自然滤干或烘干，不应使用手巾、餐巾擦干，以避免受到再次污染。 消毒后的餐饮具应及时放入专用密闭式餐饮具保洁柜（间）保存，避免再次受到污染。 应定期检查消毒设备、设施是否处于良好状态。采用化学消毒的应定时测量有效消毒浓度。 消毒后餐饮具应符合 GB14934《食(饮)具消毒卫生标准》的规定。 不得重复使用一次性餐饮具。 保洁设施的内外应洁净、干爽，保洁设施内不得存放其他物品。已消毒和未消毒的餐饮器具应分开存放。 餐具摆台超过当次就餐时间尚未使用的应收回保洁。 盛放调味料的容器应定期清洗消毒。
9	个人卫生： （1）每年必须进行健康检查并建立健康档案，新参加和临时参加工作的食品生产经营人员都必须进行健康检查，取得健康证后方可上岗。 （2）凡患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎等消化道疾病（包括病原携带者），活动性肺结核，化脓性或者渗出性皮肤病以及其他有碍食品安全的疾病的，不得上岗。 （3）在出现咳嗽、腹泻、发热、呕吐等有助于食品安全的病症时，应立即脱离工作岗位，待查明病因、排除有碍食品安全的病症或治愈后，方可重新上岗。 （4）必须掌握本岗位的食品安全技术要求，养成良好的卫生习惯，严格遵守卫生操作规程。 （5）坚持科学的洗手习惯：操作前、便后以及从事与食品无关的其他活动后应洗手；洗手应先用消毒液消毒，后用流动水冲洗。 （6）不得留长指甲、涂指甲油、戴戒指。不得在食品加工场所或销售场所内吸烟、吃东西、随地吐痰，不得穿工作服入厕。 （7）加工销售食品时，不挖鼻孔、掏耳朵，不喝酒，不吃零食；直接接触入口食品时应戴口罩和一次性手套，不得用手直接接触食品和器皿。 （8）个人卫生做到“四勤”：勤洗手、剪指甲（指甲长度以不超过手指头为标准）；勤洗澡、理发；勤洗衣服、被褥；勤换工作服。 （9）不得面对食品打喷嚏、咳嗽及做其他影响食品安全的行为，不得直接抓取直接入口食品或用勺直接尝味。 （10）要注意个人卫生及形象，养成良好的卫生习惯，穿戴整洁的工作衣帽，头发梳理整齐置于帽内。 （11）必须认真执行各项卫生管理制度。