

广西邕政采购代理机构有限公司

# 竞争性磋商文件

项目名称：国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目

项目编号：GLLC20210002

采购人名称：国家税务总局灵川县税务局

采购代理机构：广西邕政采购代理机构有限公司

2021 年 06 月 30 日

# 目 录

## 第一部分 商 务 部 分

第一章	竞争性磋商公告.....	3
第二章	竞争性磋商须知.....	5
第三章	评审方法及标准.....	19
第四章	合同草案条款.....	25
第五章	响应文件组成.....	44

## 第二部分 技 术 部 分

第六章	项目采购需求.....	62
-----	-------------	----

# 第一部分 商 务 部 分

## 第一章 竞争性磋商公告

### 项目概况：

国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目的潜在供应商应在桂林市公共资源交易中心平台 (<http://glggzy.org.cn>) 获取采购文件，并于 2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

### 一、项目基本情况

1. 项目编号：GLLC20210002
2. 项目名称：国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目
3. 采购方式：竞争性磋商
4. 预算金额：人民币壹佰叁拾玖万元整（¥1390000.00）。
5. 采购需求：国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目 1 项。如需进一步了解详细内容，详见磋商文件。
6. 合同履行期限：服务期壹年(2021 年 8 月至 2022 年 7 月)（含人员工资、社保、加班费、管理费等）
7. 本项目不接受联合体。

### 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；本项目专门面向中小微企业采购【参加磋商的供应商应符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46 号）中关于中小微企业的相关规定；监狱企业及残疾人福利性单位视同于小微企业】；
2. 落实采购政策需满足的资格要求：本项目由符合国家有关法律法规规定，同时满足本项目资质要求以及在中国境内注册的合格供应商参加投标。
3. 本项目的特定资格要求：无
4. 供应商不得存在下列情形之一（响应文件中必须提供承诺函）：
  - ① 供应商被责令停业或破产状态的；
  - ② 供应商被暂停或取消投标资格的；
  - ③ 供应商财产被重组、接管、查封、扣押或冻结的；
  - ④ 供应商在最近三年内有违法行为或被媒体曝光且在社会上造成恶劣影响的；
  - ⑤ 供应商在最近三年内严重违法合同约定的；
  - ⑥ 供应商在最近三年内有骗取中标的；
  - ⑦ 供应商及法定代表在最近三年内有失信被执行情况而且被司法部门通报的；
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和不良信用记录（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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝其参与本次政府采购活动）。
6. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

### 三、获取采购文件

供应商网上获取磋商文件：潜在供应商在桂林市公共资源交易中心平台 (<http://glggzy.org.cn>) 自行下载磋商文件电子版。

### 四、响应文件提交

截止时间：2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分（北京时间）

地点：桂林市公共资源交易中心 12 号开标室（桂林市临桂区西城中路 69 号创业大厦西辅楼 4 楼），逾期送达的将予以拒收。

### 五、开启

时间：2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分（北京时间）

地点：桂林市公共资源交易中心评标室（桂林市临桂区西城中路 69 号创业大厦西辅楼 4 楼）（以具体通知为准）

## **六、公告期限**

自本公告发布之日起 5 个工作日。

## **七、其他补充事宜**

1. 磋商时间及地点：于 2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分截标后为与供应商磋商时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：桂林市公共资源交易中心评标室（以具体通知为准），参加磋商的供应商法定代表人或委托代理人必须持证件（法定代表人凭身份证或委托代理人凭法人授权委托书原件和身份证）依时到达指定地点等候。

2. 采购项目需要落实的政府采购政策：

《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、〈政府采购磋商采购方式管理暂行办法〉的通知》（财库〔2014〕214 号）等相关法律法规。

3. 网上公告信息：[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)（中国政府采购网）、国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林频道（<http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/>）、<http://glggzy.org.cn>（桂林市公共资源交易中心网）、<http://www.gxyzcg.com/>（广西邕政采购代理有限公司网站）。

4. 根据《统计上大中小微型企业划分标准》相关规定，本项目所采购内容属于（物业管理）行业。

## **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：国家税务总局灵川县税务局

地 址：广西桂林市灵川县灵川大道中路 164 号

联系人：文洁

联系电话：0773-6863688

### **2. 采购代理机构信息**

名 称：广西邕政采购代理有限公司

地 址：桂林市七星区驢鸾路东侧新建区 5 号 6 楼

联系方式：曾诚；0773-8280918

### **3. 项目联系方式**

项目联系人：曾诚；15678342036、0773-8280918

广西邕政采购代理有限公司

2021 年 07 月 01 日

## 第二章 竞争性磋商须知

竞争性磋商须知前附表。

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	项目名称：国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目 项目编号：GLLC20210002
	采购预算	人民币壹佰叁拾玖万元整（¥1390000.00），服务期壹年（2021 年 8 月至 2022 年 7 月）
	公告媒体	www.ccgp.gov.cn（中国政府采购网）、国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林频道（ <a href="http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/">http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/</a> ）、 <a href="http://glggzy.org.cn">http://glggzy.org.cn</a> （桂林市公共资源交易中心网）、 <a href="http://www.gxyzcg.com/">http://www.gxyzcg.com/</a> （广西邕政采购代理有限公司网站）。
2	采购人	名称：国家税务总局灵川县税务局 地址：广西桂林市灵川县灵川大道中路 164 号 联系人：文洁 联系电话：0773-6863688
3	采购代理机构	名称：广西邕政采购代理有限公司地址：桂林市七星区驷鸾路东侧新建区 5 号 6 楼 电话：15678342036、0773-8280918 联系人：曾诚
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	<p>1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；本项目专门面向中小微企业采购【参加磋商的供应商应符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46 号）中关于中小微企业的相关规定；监狱企业及残疾人福利性单位视同于小微企业】；</p> <p>2. 落实采购政策需满足的资格要求：本项目由符合国家有关法律法规规定，同时满足本项目资质要求以及在中国境内注册的合格供应商参加投标。</p> <p>3. 本项目的特定资格要求：无</p> <p>4. 供应商不得存在下列情形之一（响应文件中必须提供承诺函）：</p> <p>①供应商被责令停业或破产状态的；</p> <p>②供应商被暂停或取消投标资格的；</p> <p>③供应商财产被重组、接管、查封、扣押或冻结的；</p> <p>④供应商在最近三年内有违法行为或被媒体曝光且在社会上造成恶劣影响的；</p> <p>⑤供应商在最近三年内严重违法合同约定的；</p> <p>⑥供应商在最近三年内有骗取中标的；</p>

		<p>⑦供应商及法定代表在最近三年内有失信被执行情况而且被司法部门通报的；</p> <p>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和不良信用记录（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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝其参与本次政府采购活动）。</p> <p>6. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。</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	进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本采购项目拒绝进口产品参加竞争性磋商 <input type="checkbox"/> 本采购项目已经财政部审核同意购买进口产品为：
9	政府采购强制采购：节能产品	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，采购《节能产品政府采购清单》（第 期）内地产品
	政府采购强制采购：信息安全认证	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是
10	政府优先采购：节能产品(非强制类)	无
	政府优先采购：环境标志产品	无
11	支持中小企业发展	<input checked="" type="checkbox"/> 专门面向中小企业采购项目 <input type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： 对小型和微型企业产品的价格给予 6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：小型企业扣除 7%，微型企业扣除 7%。 <input type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）：
	支持监狱企业发展	<input checked="" type="checkbox"/> 专门面向监狱企业采购项目 <input type="checkbox"/> 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 7%。 <input type="checkbox"/> 非专门面向监狱采购项目(其他优惠)：
12	其他法律法规强制性规定的	<input checked="" type="checkbox"/> 专门面向残疾人福利单位采购项目 <input type="checkbox"/> 促进残疾人就业政府采购政策：残疾人福利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 7%。

		<input type="checkbox"/> 非专门面向残疾人福利单位采购项目(其他优惠):
13	供应商须提供的其他资料	无
14	提交样品	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供: _____
15	澄清或者修改时间	<p>在竞争性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、采购代理机构或者竞争性磋商小组可以对已发出的竞争性磋商文件进行必要的澄清或者修改。</p> <p>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竞争性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竞争性磋商文件的供应商,不足 5 日的,顺延供应商提交首次响应文件截止时间。</p>
16	递交竞争性磋商响应文件的截止时间和地点	<p>时间: 2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分(北京时间)</p> <p>地点: 桂林市公共资源交易中心 12 号开标室(桂林市临桂区西城中路 69 号创业大厦西辅楼 4 楼), 逾期送达或未密封将予以拒收。</p>
17	竞争性磋商相应文件开启时间和地点	<p>时间: 2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分截标后(具体时间由采购代理机构另行通知)</p> <p>地点: 桂林市公共资源交易中心(桂林市临桂区西城中路 69 号创业大厦西辅楼 4 楼)</p>
18	竞争性磋商保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供
19	竞争性磋商响应有效期	60 日(日历日)
20	响应文件份数	<p>正本 <u>壹</u> 份</p> <p>副本 <u>肆</u> 份</p> <p>电子文件 <u>壹</u> 份(<input checked="" type="checkbox"/>扫描件或<input checked="" type="checkbox"/>Word, 可多选)</p>
21	响应文件封套上应载明的信息	<p>项目名称: 国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目</p> <p>项目编号: GLLC20210002</p> <p>2021 年 07 月 12 日 09 时 30 分之前不得拆封</p>
22	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标报告中。本项目信用记录查询截止时点为签订合同之前</p> <p><input checked="" 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。联合体参加投标的, 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提交响应文件截止时间前</p>

23	提供服务的时间、地点、方式、服务项目期限	提供服务的时间：2021 年 8 月-2022 年 7 月（具体日期按签订合同） 提供服务的地点：采购人指定地点
24	采购资金的支付方式和时间	成交方于每月初的 5 个工作日内提供足额发票给采购方，采购方在收到发票后 10 个工作日内完成支付工作。
25	履约保证金	<p><input type="checkbox"/>不要求提供</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求提供，履约保证金的数额不得超过采购合同金额的 10%，本采购项目履约担保的金额为合同金额的 1%，四舍五入，精确到元。</p> <p>提交方式为由成交人在签订《政府采购合同书》前以转账方式向国家税务总局灵川县税务局提交。</p> <p>收款人户名：国家税务总局灵川县税务局</p> <p>开户银行：中国工商银行灵川县灵南路支行</p> <p>银行账号：2103 2391 0926 4016 464</p>
26	采购代理服务费	<p>成交供应商领取成交通知书前，参照计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》下浮 20%收费标准向成交供应商收取。</p> <p>开户名称：广西邕政采购代理有限公司桂林分公司</p> <p>开户银行：桂林银行观音阁支行</p> <p>账号：660000013203500016</p>
27	其他规定	<p>1. 对在“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，不得参与政府采购活动。</p> <p>2. 本竞争性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，除本竞争性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。</p> <p>3. 本竞争性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竞争性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。</p> <p>4. 从竞争性磋商文件发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于 10 日。</p>



# 竞争性磋商须知正文

## 一、总则

### 1. 定义

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

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、联系人见竞争性磋商须知前附表。

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

1.4 “竞争性磋商小组”是依据《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，依法履行竞争性磋商采购活动职责的3人以上单数的竞争性磋商成员。

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 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》的产品。

1.8 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

### 2. 采购项目预算

2.1 本项目采购资金已列入采购预算，预算金额见竞争性磋商须知前附表。

### 3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合竞争性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 政府强制采购资格条件。

3.1.3 其他特定资格条件。（详见竞争性磋商须知前附表）

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加竞争性磋商：

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。

### 4. 参与竞争性磋商的费用

4.1 无论竞争性磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性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竞争性磋商须知前附表。

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) 除竞争性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竞争性磋商须知前附表。

7.2 供应商应按竞争性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竞争性磋商须知前附表。

## 9. 政府采购政策支持与其他规定

9.1 产品属于政府强制采购节能产品范围，必须将是否列入最新一期节能清单作为采购产品的资格条件。本项目的详细要求见竞争性磋商须知前附表。

9.2 对列入最新一期节能清单(非强制类)、环保清单内的产品，应分别予以相应的加分或价格扣除；对于同时列入“两个清单”的产品，应当优先于只获得其中一项认证的产品。本项目的详细要求见竞争性磋商须知前附表。

9.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的或促进残疾人就业政府采购优惠，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竞争性磋商须知前附表。

9.4 监狱企业视同小型、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竞争性磋商须知前附表。

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，应当在采购文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，并要求产品供应商提供由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竞争性磋商须知前附表。

9.6 其他法律法规强制性规定。本项目的详细要求见竞争性磋商须知前附表。

## 二、竞争性磋商文件

### 10. 竞争性磋商文件的组成

#### 10.1 竞争性磋商文件由下列文件组成：

##### 第一部分 商务部分

###### 第一章 竞争性磋商公告

###### 第二章 竞争性磋商须知

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

10.3 竞争性磋商小组根据与供应商竞争性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，对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分。

10.4 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的全部内容，按照竞争性磋商文件要求编制响应文件。任何对竞争性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. 竞争性磋商文件的澄清或者修改

11.1 在竞争性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、采购代理机构或者竞争性磋商小组可以对已发出的竞争性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竞争性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竞争性磋商文件的供应商，不足 5 日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。

#### 12. 偏离

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

12.2 除政府采购法律法规相关规定外，竞争性磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定或标注“★”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

### 13. 一般要求

13.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性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，以使其响应文件对竞争性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、竞争性磋商小组就有关竞争性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 供应商应按竞争性磋商文件中提供的响应文件格式填写。

13.5 竞争性磋商响应文件应采用书面形式，竞争性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(采购人可根据实际情况对以下项目标注★)

14.1 响应文件应包括但不限于下列内容：

14.1.1 商务部分

★(1) 竞争性磋商响应声明

★(2) 报价一览表及分项价格表

★(3) 商务条款偏离表（格式附后）

★(4) 供应商符合资格条件的证明文件

(一)★附件 1—1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加竞争性磋商)或附件 1—2 法定代表人授权书(授权代表参加竞争性磋商)及附件 1—3 授权委托书(格式二)(适用于自然人委托竞争性磋商)

★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：

附件 5—2—1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件；

附件 5—2—2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件(按规定可不进行税务登记的不提供)；

附件 5—2—3 供应商 2020 年度的财务状况审计报告或财务报表（至少包含资产负债表、利润表、现金流量表）或提交响应文件截止之日前三个月内其基本开户银行出具的银行资信证明（格式自拟，仅提供银行出具的存款证明不能作为其银行资信证明）；供应商 2021 年内连续 3 个月的依法缴纳税收证明（可以是银行已缴纳税费凭证复印件或第三方有效的相关业务托缴凭证复印件或供应商所在地税务部门出具的有效证明复印件）（无纳税记录的，应提供由投标人所在地的税务部门出具的依法免税或准予延期缴税的证明）、社会保障资金缴纳凭证（无缴费记录的，应提供由投标人所在地的行政主管部门出具的依法免缴社保费或准予延期缴纳社保费的证明）的相关材料复印件（必须提供，若为新成立的企业，请根据实际情况提供）；

附件 5—2—4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料)；

附件 5—2—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的书面声明；

附件 5—2—6 “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))查询的相关主体信用记录查询记录及无不良信用记录承诺函(竞争性磋商文件要求由供应商自行查询信用记录的提供)。

(三)★附件 5—3 符合竞争性磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料

(如供应商不得存在下列情形之一承诺函：

①供应商被责令停业或破产状态的；

②供应商被暂停或取消投标资格的；

③供应商财产被重组、接管、查封、扣押或冻结的；

④供应商在最近三年内有违法行为或被媒体曝光且在社会上造成恶劣影响的；

⑤供应商在最近三年内严重违法合同约定的；

⑥供应商在最近三年内有骗取中标的；

⑦供应商及法定代表在最近三年内有失信被执行情况而且被司法部门通报)

(四) 附件 5-4 联合体协议(格式附后)

(五) ★供应商必须把各服务岗点的安保、清洁等人员配置的工资标准及五险一金标准清单(其配置标准金额不得低于桂政发【2018】6 号、桂人社发【2018】54 号规定)的最低标准金额, 否则响应无效), 在响应文件中表明。

(5) ★符合政府采购政策的证明文件: 符合本项目扶持中小微企业采购的证明材料: 供应商有效的《中小企业声明函》原件或残疾人福利单位声明或监狱企业证明文件

(6) 竞争性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;

#### 14.1.2 技术部分

(1) 技术服务方案

(2) ★物业服务响应与偏离表(格式附后)

(3) ★售后服务承诺

(4) 用于本项目人员简历表

(5) 竞争性磋商标的物符合竞争性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竞争性磋商须知前附表。

14.3 竞争性磋商须知前附表规定供应商在竞争性磋商时提供样品的, 供应商有以下情形之一的, 在竞争性磋商时将其视为无效响应文件。

(1) 未在竞争性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 在竞争性磋商过程中, 供应商根据竞争性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 竞争性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 供应商应按竞争性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。

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。供应商在竞争性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竞争性磋商须知前附表。

#### 16. 竞争性磋商保证金

16.1 本项目是否交纳竞争性磋商保证金要求见竞争性磋商须知前附表。

#### 17. 竞争性磋商响应有效期

17.1 竞争性磋商响应有效期见竞争性磋商须知前附表, 在此期间响应文件对供应商具有法律约束力。响应文件有效期从竞争性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。竞争性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 供应商应根据竞争性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，并按竞争性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 在竞争性磋商过程中，供应商按竞争性磋商文件规定和竞争性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包装，注明“正本”或“副本”，加贴封条，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代表签字。供应商应将所有响应文件的正本和所有副本分别密封在两个内层响应文件密封袋中，并在内层响应文件密封袋上清楚地标明“正本”或“副本”，以上资料必须一并密封封装在一个响应文件袋中。

19.2 响应文件封套或外包装上应写明的内容见竞争性磋商须知前附表。

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。

## 20. 响应文件的递交

20.1 响应文件应在竞争性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、采购代理机构或竞争性磋商小组应当拒收。

## 21. 响应文件的补充、修改或者撤回

21.1 供应商在竞争性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、竞争性磋商与评审

### 22. 竞争性磋商小组

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

### 23. 初步审查

23.1 竞争性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，竞争性磋商小组应当告知有关供应商。

(1) 未按照竞争性磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

(2) 响应有效期不足的；

(3) 供应商不满足竞争性磋商文件供应商资格条件或未按照竞争性磋商文件规定提供资格证明材料的；

(4) 响应文件不满足竞争性磋商文件实质性条款的。响应文件是否实质性响应竞争性磋商文件，由竞争性磋商小组依据竞争性磋商文件规定、供应商响应文件及竞争性磋商情况认定；

(5) 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。失信情况查询详见竞争性磋商须知前附表；

(6) 其他不符合法律、规章、规范性文件和竞争性磋商文件规定的。

## 24. 澄清

24.1 竞争性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、完整性和对竞争性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竞争性磋商文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

## 25. 竞争性磋商

25.1 初审结束后，竞争性磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行竞争性磋商，并给予所有参加竞争性磋商的供应商平等的竞争性磋商机会。供应商应派其法定代表人或授权代表参加竞争性磋商。

25.2 在竞争性磋商过程中，竞争性磋商小组可以根据竞争性磋商文件和竞争性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，但不得变动竞争性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 对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，竞争性磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加竞争性磋商的供应商。

25.4 供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和竞争性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 竞争性磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经竞争性磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，竞争性磋商结束后，竞争性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 竞争性磋商小组应当根据实际情况与供应商进行竞争性磋商，并确定竞争性磋商的轮次。

25.7 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据竞争性磋商情况退出竞争性磋商。

25.8 竞争性磋商结束后，供应商按照竞争性磋商小组要求重新提交的响应文件，不满足竞争性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 竞争性磋商结束后，竞争性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不得少于 3 家。

26.2 竞争性磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经竞争性磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，竞争性磋商结束后，竞争性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，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。如竞争性磋商小组没有对竞争性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。

26.4 采用竞争性磋商采购方式组织实施的市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目(含政府和社会资本合作项目)，符合要求的供应商(社会资本)只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

## 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竞争性磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。

(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竞争性磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。

(3)对小型或微型企业以及监狱企业，在评审时按竞争性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，即满足竞争性磋商文件要求且价格最低的评审价为评审基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

价格评分 = (评审基准价 / 评审价) × 价格分

## 28. 综合评审

28.1 经竞争性磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由竞争性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，竞争性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 竞争性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。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目，可以推荐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，也可以书面授权竞争性磋商小组直接确定成交供应商。

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

### 31. 竞争性磋商终止

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竞争性磋商采购活动，在财政部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，不再符合规定的竞争性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) 除市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目外，在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；

(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、经竞争性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 竞争性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、采购代理机构或者竞争性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竞争性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 竞争性磋商文件随成交结果同时公告。但成交结果公告前竞争性磋商文件已公告的，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 成交供应商按照竞争性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竞争性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。

### 38. 签订合同

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

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

38.3 采购人不得向成交供应商提出超出竞争性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竞争性磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

38.4 自采购合同签订之日起 2 个工作日内，本项目采购合同在竞争性磋商须知前附表规定的媒体上公告，但采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

## 六、其他规定

### 39. 采购代理服务费用

39.1 成交供应商是否交纳采购代理服务费及相关要求见竞争性磋商须知前附表。

### 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 供应商认为竞争性磋商文件、竞争性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。

### 42. 其他规定

42.1 竞争性磋商文件的其他规定见竞争性磋商须知前附表。

### 43. 未尽事宜

43.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

### 44. 文件解释权

44.1 本竞争性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

## 评分标准

### 1. 评审方法

1.1 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

1.2 评委构成：本项目的评委分别由依法组成的评审专家、采购单位代表共 3 人单数构成，其中评审专家人数不少于评委人数的三分之二。

1.3 评标依据：评委将以竞争性磋商文件为评标依据，对供应商的报价、拟投入项目人员、技术服务、业绩等方面内容按百分制打分

1.4 评标方式：以封闭方式进行。

### 2. 评分标准

序号	评分因素	评审内容	分值
2.1	价格	竞争性磋商报价得分 = (竞争性磋商基准价 / 最后竞争性磋商报价) × 价格分值 竞争性磋商基准价为满足竞争性磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格	30
2.2	拟投入项目人员	拟投入项目人员	13
2.3	技术服务分	技术服务分	41
2.4	其他	业绩分	16

按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号），专门面向中小企业采购的项目或者采购包，对供应商认定为小型和微型企业的（以响应文件提供的符合规定的有关证明材料为准）不再执行价格评审优惠的扶持政策。

#### 2.1 价格分.....30 分

（1）以进入最后报价最低的评审价为磋商基准价，即指满足磋商文件要求且最后报价最低的磋商报价。

（2）某磋商报价得分 = (磋商基准价 / 最后磋商报价) × 30 分。其中：磋商基准价为满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格。

#### 2.2 拟投入项目人员.....13 分

（1）供应商拟投入针对本项目服务内容的相关人员持有《低压电工作业》证书的得 2 分（以相关证书复印件、2021 年度截标前不少于三个月社保复印件或劳动合同复印件证明材料复印件为准）满分 2 分。

（2）供应商拟投入针对本项目服务内容的相关人员持有高级《物业管理师》证书的得 2 分，持有《消防设施操作员》等级证书的得 1 分（以相关证书复印件、2021 年度截标前不少于三个月社保复印件或劳动合同复印件证明材料复印件为准）满分 3 分。

（3）供应商拟投入人员中有退伍军人的，每一个人得 2 分（提供退伍军人证和劳动合同等相关证明材料）满分 8 分。

#### 2.3 技术服务分.....41 分

(1) 物业服务方案（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（满分 9 分）

物业服务方案包含安全管理、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、电梯维护等内容。

一档：方案基本包含安全管理、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、电梯维护等内容，基本合理 3 分。

二档：方案包含安全管理、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、电梯维护等内容，各项条款较为合理 6 分。

三档：包含安全管理、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、电梯维护等内容，方案中各项条款完善、科学合理、操作性强并有适用本项目的合理化建议 9 分。

(2) 服务措施（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（满分 7 分）

针对本项目的现存不足、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阐述并提供有效的解决方案。

一档：针对本项目的现存不足、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 2 分。

二档：针对本项目的现存不足、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，提供较为合理有效的解决措施 4 分。

三档：针对本项目的现存不足、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，提供有效的解决措施，可行，详细具体、有保证并有适用本项目的合理化建议 7 分。

(3) 安全管理方案（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（满分 6 分）

一档：安全管理方案基本满足针对本项物业工作要求、人员及措施基本合理 3 分。

二档：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 6 分。

(4) 人员招聘与培训方案（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（满分 6 分）

一档：针对本项物业工作制定的人员招聘与培训方案基本满足要求、基本合理 3 分。

二档：针对本项物业工作制定的人员招聘与培训方案方案完善、科学合理、操作性强 6 分。

(5) 物业管理规章制度（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（满分 6 分）

一档（3 分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度简单，基本满足项目要求。

二档（6 分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度完善、科学合理、操作性强。

(6) 额外服务承诺（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 0 分）（7 分）

供应商对磋商文件规定以外提供的服务承诺，按照实用性进行评分。

一档：实用性基本合理，内容评价一般 2 分。

二档：实用性较为科学合理、操作性较强 4 分。

三档：实用性科学合理、操作性强并有适用本项目的合理化建议 7 分。

**2.4 业绩分.....16 分**

①供应商 2018 年 1 月 1 日以来有类似物业项目（不含住宅类物业管理）的业绩证明（提供合同协议书复印件，而且业绩合同复印件必须清晰反应具体项目信息包括项目名称、业主名称、业主联系人、业主联系电话及双方盖章等证明材料。否则不计入得分）每项得分 2 分；（满分 8 分）

②以上业绩无不良记录并获得由对应业主颁发的相关荣誉证书或好评材料的复印件。否则不计入得分。每个对应业主单位加 2 分；（满分 8 分）

**2.5 总得分 = 2.1 + 2.2 + 2.3 +2.4**

2.6（1）竞争性磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，如果符合要求的供应商只有 2 名的，也可推荐 2 名成交候选供应商，并编写评审报告。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，按照服务方案指标优劣顺序推荐。

（2）采购人应当确定竞争性磋商小组推荐排名第一的成交候选供应商为成交供应商。

（3）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，或者竞争性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，以此类推。采购人也可以决定重新采购。

2.7 竞争性磋商小组认为，某竞争性磋商供应商的有效报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料，否则，竞争性磋商小组不推荐该竞争性磋商供应商为成交候选人。

**附表**

**统计上大中小微型企业划分标准**

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
农、林、牧、渔业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业*	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明:

1. 大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限,否则下划一档;微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

2. 附表中各行业的范围以《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)为准。带\*的项为行业组合类别,其中,工业包括采矿业,制造业,电力、热力、燃气及水生产和供应业;交通运输业包括道路运输业,水上运输业,航空运输业,管道运输业,多式联运和运输代理业、装卸搬运,不包括铁路运输业;仓储业包括通用仓储,低温仓储,危险品仓储,谷物、棉花等农产品仓储,中药材仓储和其他仓储业;信息传输业包括电信、广播电视和卫星传输服务,互联网和相关服务;其他未列明行业包括科学研究和技术服务业,水利、环境和公共设施管理业,居民服务、修理和其他服务业,社会工作,文化、体育和娱乐业,以及房地产中介服务,其他房地产业等,不包括自有房地产经营

活动。

3. 企业划分指标以现行统计制度为准。（1）从业人员，是指期末从业人员数，没有期末从业人员数的，采用全年平均人员数代替。（2）营业收入，工业、建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业以及其他设置主营业务收入指标的行业，采用主营业务收入；限额以下批发与零售业企业采用商品销售额代替；限额以下住宿与餐饮业企业采用营业额代替；农、林、牧、渔业企业采用营业总收入代替；其他未设置主营业务收入的行业，采用营业收入指标。（3）资产总额，采用资产总计代替。

**4、按照《中小企业划型标准规定》，建筑业中小企业划分标准为营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中：**

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



## 第四章 合同草案条款

# 国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目

(技术支持服务类)

## 合 同

合同编号：GLLC20210002

甲 方： 国家税务总局灵川县税务局 (采购人名称)

乙 方： \_\_\_\_\_ (供应商名称)

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，\_\_\_\_\_ (采购人名称) (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) 合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 响应文件技术部分；
- (4) 其他。

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

国家税务总局灵川县税务局

5. 合同生效

本合同一式\_\_\_\_\_份，经甲乙双方法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方：（采购人名称）

乙方：（供应商名称）

法定代表人或其授权代表签字(签章): 法定代表人或其授权代表签字(签章):

盖章:

盖章:

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 一、合同条款前附表

序号	内容
1	合同名称: 合同编号:
2	甲方名称: 甲方地址: 甲方联系人: 电话:
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、地点:
6	服务履行期:
7	验收方式及标准:
8	付款方式:
9	履约保证金及其返还:
10	<input type="checkbox"/> 违约金约定: <input type="checkbox"/> 损失赔偿约定:

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，甲方有权从履约保证金中扣除误期赔偿费，且不影响合同项下的其他补救方法。误期赔偿费依合同金额的 0.5%(各单位可根据实际情况重新设定)按日计收，直至乙方提供服务为止。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)。</p>
12	<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>
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_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____ (仲裁地) 仲裁</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 向人民法院提起诉讼</p>

## 二、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、合同中载明的甲乙双方所达成的协议，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

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、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。

(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没收履约保证金，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) 没收全额履约保证金。

(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，且经多次整改无明显改进的；

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。

### 三、合同条款

甲方：国家税务总局灵川县税务局

联系地址：

联系号码：

乙方：\_\_\_\_\_

联系地址：

联系号码：

甲乙双方就国家税务总局灵川县税务局 2021 年办公场所物业管理采购项目同意按下述条款和条件签署本合同书（以下简称合同）：

#### 一、合同文件

本合同所附下列文件是构成合同不可分割的部份：

- (1) 合同基本条款；
- (2) 供应商提交的磋商响应声明、报价表和服务质量承诺等全部响应文件；
- (3) 磋商记录及磋商应答文件等有关文件；
- (4) 成交通知书；
- (5) 甲、乙双方商定后的补充协议；

#### 二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致；

#### 三、物业管理服务范围

##### （一）灵川县税务局机关大楼

县局机关办公综合楼总建筑面积 6326 平方米，其中办公主楼建筑面积 5751 平方米，7 层，办公室约 28 间，1 个大会议室（多媒体和视频会议室，7 楼），1 个党员活动室（6 楼），1 个党员读书室（6 楼），1 个小会议室（5 楼），1 个机房（4 楼），仓库、休闲区若干，配电房、发电机房各 1 个，安防监控系统 1 套、停车场道闸系统 1 套。附楼 2 栋（其中：1 个职工活动中心，1 个食堂）。另有大门 1 个，室外停车位若干，绿化带、建筑小品若干。

##### （二）灵川县税务局下属部分单位办公区及其他区域

第一税务分局、第二税务分局（含灵川税务分局）、大圩税务分局、定江税务分局、潭下税务分局。

#### 四、物业管理服务内容

##### （一）县局机关及各税务分局办公区

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、户外墙面、玻璃、办公室（含办公室室内的地面及公共区域）、会议室、党员活动室、党员读书室、党建文化室、体育活动中心（含健身房）、卫生间、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乙方服务范围，只包括清洁卫生服务）。

2. 设施、设备、房间及楼道的日常养护、运行和管理。包括：照明、上下水管道、落水管、卫生间、门窗、供配电系统（含自发电设备）、电梯运行和管理、监控室、安防系统、计算机专用供配电系统、车库等。（备注：电梯的维修、养护及中心机房的设备不在乙方服务范围）

3. 体育活动中心：包括体育活动中心的开放、场地卫生、及室内、外体育健身器材等。

4. 书报、信件及其它物品的送达服务。

5. 安全监控系统影像资料安全存放及保密工作。

6. 会务服务，包括：会场布置、会标、座位牌、茶水服务等。

（二）维护公共安全，包括车辆管理、治安管理和消防管理。

1. 车辆管理，要求车道通畅度良好。

（1）车道畅通无阻；

（2）车辆行驶有序；

（3）停放整齐；

（4）无违章行驶；

（5）无乱停乱放（在非停车区域停放车辆）。

2. 治安管理，要求保安服务质量良好。

（1）着装统一、整齐，佩带必要的胸牌、警具，举止端正，精神振奋，警惕性强；

（2）遵守劳动纪律，礼貌待人，热情服务，对来访人员、车辆做好登记工作；

（3）积极巡查治安、防火、防盗、水浸等情况，并做好巡查记录；

（4）密切注视各种可疑情况或各类违法犯罪活动，应及时前往调查并向相关领导报告，采取有效措施；

（5）对物业区域内违反《治安管理条例》的行为进行制止，并报公安机关处理。如非法携带枪支弹药、非法侵入他人住宅，偷盗他人财物等；

（6）存在安全隐患处设有明显标志和防范措施；

（7）当发生治安、交通、刑事、火灾等突发事件时，保安人员必须在接到报警后 5 分钟内到达现场，同时查明原因后迅速向县局办公室管理人员报告，视情况的轻重缓急组织人员及时处理。

### 3. 消防管理

- (1) 配备专职或兼职消防人员，定期演练，开展消防知识及法规的宣传教育；
- (2) 制订有突发性火灾等灾害方案；
- (3) 消防系统设备配备齐全、完好无损，可随时启用；
- (4) 无火灾及其他安全隐患。

#### (三) 物业管理服务的公共环境部分。

1. 办公区域及其他内属配套设施的养护和管理，包括：室内球馆、停车场、车库、室内外健身设施。
2. 公共场地的清洁卫生。
3. 车辆行驶和停放秩序的管理服务。

#### (四) 其他服务内容。

1. 食堂、室内球馆、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（清洁卫生方面每年清洗一次）长廊过道）、楼梯及楼梯间、门厅、走廊通道、办公室、公共卫生间、户外墙面（清洁卫生方面三楼楼面以上每年清洗一次，二楼楼面以下部分为日常清洁范围）进行全面清洗保洁。（备注：厨房、餐厅内部的卫生和管理除外）。

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，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

3. 进出人员体温测量和定期进行卫生消毒灭菌服务。（第一税务分局、大圩税务分局每个工作日消毒；其他办公区域每周消毒一次）[备注：所需消杀用品采购及费用由采购人承担]

#### (五) 其他需求

1. 中标方在接甲方通知之日起 1 日内接手进驻并逐步进行移交工作。
2. 建立出入人员、车辆登记台账及各项巡检记录，发现问题及时报告。
3. 定期每周一小报，一月一小结向甲方管理部门汇报相关情况。
4. 中标方的水电工师傅必须具备一定的实践能力，具有提供相应服务专业资质证书。

**灵川县税务局机关物业人员表**

岗位	岗点	应配置人数	备注
项目经理	行政班	1	1、大专及以上学历、具有物业管理师证书； 2、具有在机关事业单位物业任服务经理三年以上经验。
水电工	行政班	1	负责县局机关、第一税务分局、第二税务分局（灵川税务分局）大院的水电维修维护，

			确保随时到位。要求：1、中专及以上学历、具有电工技术等级中级以上资格证书；2、具有三年以上电工工作经验；3、通过省级以上行政部门或行业协会举办的中级以上中央空调、电梯、高低压配电、供水、消防、厨具等设备维护专业技术培训，获合格证；4、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
县局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
县局白天巡逻	1	1	
县局保洁	行政班	2	负责县局机关各楼层、老干部活动室、室内球馆、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
第一税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
第一税务分局保洁	行政班	1	负责第一税务分局各楼层、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
第二税务分局、灵川税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
第二税务分局、灵川税务分局保洁	行政班	2	负责分局各楼层、室内球馆、室内健身房、楼道、院落地面等区域的保洁，1、熟悉会

			务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
大圩税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
大圩税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
定江税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
定江税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
潭下税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
潭下税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。

县局行政服务 (会务服务员)	行政班	1	1、具有大专及以上学历；2、熟悉会务服务业务；3、身体健康，年龄不超过 40 岁，身高不低于 158cm。
合计		36	

5. 工作时间要求：

(1) 行政班岗位人员跟甲方上下班时间一致；

(2) 除行政班其他岗位人员 24 小时值班。

6. 人员配备及稳定性要求：

(1) 除本合同另有约定外，乙方必须依照本合同的约定实际配备物业人员不少于 36 人。

(2) 乙方必须保持岗位人员的稳定，不得随意更换，以保证工作的延续性。甲方认为岗位人员不能胜任岗位工作的人员，可以要求乙方更换该岗位人员。

(3) 乙方指派的物业服务人员在提供物业服务的过程中发生工伤或者其它人身损害的，除可明显归责于甲方的原因外，由乙方承担相应责任并负责妥善处理，不能对甲方办公秩序造成任何影响。

7. 因客观情况发生变化，甲方需要乙方提供物业服务的范围增加或减少时，须提前一个月告知乙方，乙方在收到甲方的调整通知后，5 个工作日内做好相关人员及费用的调整交予甲方，乙方不得提出相关补偿要求。

8. 物业管理服务用房

甲方向乙方无偿提供 1 间房屋作为物业管理服务办公用房，乙方无权出租、买卖和抵押，否则，甲方有权收回物业管理服务办公用房，并要求乙方支付租金、赔偿损失。

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

(1) 房屋共用部位的日常养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用由甲方承担。

(2) 房屋共用设施、设备的日常运行、养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。更换前，乙方应将更换项目及材料价格书面报告甲方，甲方同意后方可实施更换。

(3) 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的运行、养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。

(4) 附属配套建筑和设施的日常养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。



上述涉及甲方承担费用的维修事项，乙方应在维修前 3 个工作日内将维修方案报送甲方，经甲方批准后可委托乙方实施或另行组织实施。

10. 乙方物业管理服务人员的住宿及餐饮费用由乙方自行解决。

11. 乙方在进行物业服务中所使用的水、电等能源费用由甲方承担，但乙方应厉行节约原则。

## 五、物业管理服务考核标准

### （一）房屋外观：

外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。

### （二）设备运行：

1. 保证水、电、消防、安防等设备系统日常运行正常（乙方督促设备设施维保方按照要求对上述设备设施进行维保）、以减少责任事故及安全隐患。

2. 预防故障和日常养护及管理到位。

### （三）房屋及设施、设备的日常维修、养护：

1. 建立共用部位共用设施设备养护管理制度。

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。

### （四）公共环境：

1. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。

2. 公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。

3. 定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

### （五）交通秩序：

1. 车辆进出有序；“门前三包”达到有关部门的要求。

2. 道路畅通、车辆停放有序。

### （六）治安：

24 小时值班巡逻，无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、责任火灾事件发生，所管理物业公共秩序良好。

（七）各项工作须有应急预案，有专人负责；急修要求五分钟到位，小修要求半小时内到位。

（八）物业管理制度健全，管理落实到位。

（九）甲方满意率达到 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，办公楼小区按院落为单位计。甲方每年按物业管理服务考核标准做一次全面考核。

## 六、物业管理服务费用及支付

1. 物业管理公司收取物业管理服务费的构成包括以下项目：

（1）管理、服务人员的工资、按规定提取的社会保险、福利费及国家地方规定必须缴纳的费用（服

务人员的工资及社保不得低于桂政发【2018】6号、桂人社发【2018】54号规定）。签订合同后，乙方提供的上岗人员按照国家规定办妥社保缴费证明手续及缴纳人身意外伤害保险后，方可上岗。

(2) 管理、服务人员的服装、工具、管理、培训、加班费、节假日奖金、税费。

(3) 招标代理服务费及其他成本等所有费用。

(4) 合同期限内，由于政策及规定等所发生的社保基数、工资标准、税收政策及员工年工资增长等因素所产生的费用增长，甲方不再额外核算支付费用。

2. 物业管理服务费由甲方按合同约定支付给乙方。依成交结果，甲方在本合同约定的服务期限内向乙方支付的物业管理费合计\_\_\_\_\_万元（即¥\_\_\_\_元/年，¥\_\_\_\_元/月），合同履行期间甲方每月所支付的物业管理费均相等。

3. 支付方式：

乙方于每月初的5个工作日内提供足额发票给甲方，甲方在收到发票后10个工作日内完成支付工作。

## 七、履约保证金

乙方应在签订合同之日向甲方交纳合同总价1%的履约保证金，即人民币大写\_\_\_\_\_元。合同履行期间乙方如无违约行为，且依约完成清场移交撤离，甲方在合同到期后15个工作日内无息退回乙方。

## 八、违约责任

(1) 甲方违反本合同约定，未按时按标准支付甲方应承担费用的，乙方有权要求甲方支付。

(2) 乙方违反本合同约定，未能达到约定的管理目标或服务标准或甲方要求的，甲方有权要求乙方在15个工作日内（期限）整改。乙方逾期末整改或整改不到位的，甲方有权单方面解除本合同，并且不退回乙方已经交纳的履约保证金，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

(3) 乙方违反本合同约定，擅自收费的或弄虚作假骗取甲方维修、配件、材料等方面费用的，甲方有权要求乙方清退相应费用和没收乙方已经交纳的履约保证金。乙方应于没收之日起5日内补足本合同约定的履约保证金，造成甲方其它经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

(4) 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付半个月物业管理费的违约金，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

(5) 乙方擅自将本合同项下的物业全部或部分转包或承包给第三方进行管理，甲方有权单方面解除本合同，并没收乙方已经交纳的履约保证金，乙方还应赔偿甲方因此受到的一切损失。

## 九、其他

(1) 本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应该按有关法律规定及时协商处理。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(2) 未尽事宜，双方协商可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。

(3) 合同期满前一个月双方可根据实际情况另行协商续期或签订新合同。

(4) 本合同一式五份，甲方二份，乙方二份，采购代理机构一份，经甲乙双方法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方（章）国家税务总局灵川县税务局 年 月 日	乙方（章） 年 月 日
单位地址：	单位地址：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：
经办人：	年 月 日

#### 附录 解除合同通知书

##### 解除物业管理合同通知书

：（物业管理服务企业）

根据采购人与贵单位签订的《物业管理服务合同》的第 条第 款规定，现正式函告贵单位解除采购人与贵单位签定的物业管理合同。物业管理合同期限至 年 月 日晚 时止，请贵单位做好过渡期间物业管理和物业交接工作。

特此通知。

国家税务总局灵川县税务局

年 月 日

## 第五章 响应文件组成

## 第一部分 商务部分

### 一、★竞争性磋商响应声明

### 二、报价一览表、分项价格表

#### ★附件 2-3 报价一览表(服务类)

#### ★附件 2-4 分项价格表(服务类)

### 三、★商务条款偏离表(格式附后)

### 四、供应商的资格证明材料

(一)★附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加竞争性磋商)或附件 1-2 法定代表人授权书(授权代表参加竞争性磋商)及附件 1-3 授权委托书(格式二)(适用于自然人委托竞争性磋商)

#### ★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:

附件 5-2-1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件;

附件 5-2-2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件(按规定可不进行税务登记的不提供);

附件 5-2-3 供应商 2020 年度的财务状况审计报告或财务报表(至少包含资产负债表、利润表、现金流量表)或提交响应文件截止之日前三个月内其基本开户银行出具的银行资信证明(格式自拟,仅提供银行出具的存款证明不能作为其银行资信证明);供应商 2021 年内连续 3 个月的依法缴纳税收证明(可以是银行已缴纳税费凭证复印件或第三方有效的相关业务托缴凭证复印件或供应商所在地税务部门出具的有效证明复印件)(无纳税记录的,应提供由投标人所在地的税务部门出具的依法免税或准予延期缴税的证明)、社会保障资金缴纳凭证(无缴费记录的,应提供由投标人所在地的行政主管部门出具的依法免缴社保费或准予延期缴纳社保费的证明)的相关材料复印件(必须提供,若为新成立的企业,请根据实际情况提供);

附件 5-2-4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料);

附件 5-2-5 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的书面声明;

附件 5-2-6 无不良信用记录承诺函(竞争性磋商文件要求由供应商自行查询信用记录的提供)。

(三)★附件 5-3 符合竞争性磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料

★如供应商不得存在下列情形之一承诺函:

①供应商被责令停业或破产状态的;

②供应商被暂停或取消投标资格的;

③供应商财产被重组、接管、查封、扣押或冻结的;

④供应商在最近三年内有违法行为或被媒体曝光且在社会上造成恶劣影响的;

⑤供应商在最近三年内严重违法合同约定的;

⑥供应商在最近三年内有骗取中标的;

⑦供应商及法定代表在最近三年内有失信被执行情况而且被司法部门通报)

(四)附件 5-4 联合体协议(格式附后)

（五）★供应商必须把各服务岗点的安保、清洁等人员配置的工资标准及五险一金标准清单（其配置标准金额不得低于桂政发【2018】6号、桂人社发【2018】54号规定）的最低标准金额，否则响应无效），在响应文件中表明。

五、提供符合政府采购政策的证明材料：

（一）★符合本项目扶持中小微企业采购的证明材料：供应商有效的《中小企业声明函》原件或残疾人福利单位声明或监狱企业证明文件。

（二）“节能产品”“环境标志产品”、信息安全认证产品等政府采购法律法规要求的其他证明材料

六、竞争性磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

七、供应商认为需提供的其他资料

## 第二部分 技术部分

一、技术服务方案（含服务方案、实施方案等）

二、★物业服务响应与偏离表（格式附后）

三、★售后服务承诺

四、用于本项目人员简历表

五、竞争性磋商标的物符合竞争性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、竞争性磋商响应声明

#### 竞争性磋商响应声明

致\_\_\_\_\_ (采购人或采购代理机构):

我方已仔细研究了\_\_\_\_\_ (项目名称) 的竞争性磋商文件 (项目编号: \_\_\_\_\_) 的全部内容, 知悉参加竞争性磋商的风险, 我方承诺接受竞争性磋商文件的全部条款且无任何异议。

一、我方同意在竞争性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《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、我方愿意按竞争性磋商文件规定和竞争性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, 按照竞争性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 (法定代表人参加竞争性磋商)

附件 1-2: 法定代表人授权委托书 (授权代表参加竞争性磋商)

附件 1-3: 自然人授权委托书 (适用于自然人委托竞争性磋商)

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

说明: 授权用投标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

附件 1—1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加竞争性磋商)

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(授权代表参加竞争性磋商)

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\_\_\_\_\_ (竞争性磋商代表姓名、职务)为本公司的竞争性磋商代表，就\_\_\_\_\_ (项目名称)竞争性磋商及相关事务代表本公司处理与之一切有关的事务。

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。

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

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。



**授权委托书(格式二)(适用于自然人竞争性磋商)**

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)的竞争性磋商活动，并代表本人全权办理针对上述项目的竞争性磋商、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

## 二、报价一览表及分项价格表

附件 2-3

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	大写: 人民币_____元 小写: ¥_____
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

说明: 授权用投标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

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

说明: 授权用投标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

### 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（如有）：

序号	竞争性磋商文件 条目号	竞争性磋商文件 的商务条款	响应文件的商务 条款	偏离	说明

说明：针对第六章“项目采购需求”中相关商务要求内容承诺，如有偏离，则必须注明“偏离”；未注明偏离的，视为完全响应。

供应商名称(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 四、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 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件

附件 5—2—2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件(按规定可不进行税务登记的不提供)

附件 5—2—3 财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明

备注：1. 提供的财务状况报告，包括资产负债表、损益表等复印件。（如供应商为新成立公司的，应提供公司成立之日后的财务报表）

2. 提供依法缴纳税收和社会保障资金证明材料的复印件。

附件 5—2—4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料)

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

本单位郑重声明：

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

我单位或者其法定代表人、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

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

(1) 供应商提供“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查询记录证明材料

(2) 无不良信用记录承诺函(供应商自行查询适用)

致\_\_\_\_\_ (采购人或采购代理机构):

本单位郑重承诺, 我单位无以下不良信用记录情形:

1. 被人民法院列入失信被执行人;
2. 被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单;
3. 被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单;
4. 不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

我单位已就上述不良信用行为按照竞争性磋商文件中竞争性磋商须知前附表规定进行了查询。我单位承诺: 合同签订前, 若我单位具有不良信用记录情形, 贵方可取消我单位成交资格或者不授予合同, 所有责任由我单位自行承担。同时, 我单位愿意无条件接受监管部门的调查处理。

供应商名称(盖公章): \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): \_\_\_\_\_

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

说明: 授权用投标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

附件 5—3 符合竞争性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)

## 联合体协议

致\_\_\_\_\_ (采购人或采购代理机构):

经研究,我方决定自愿组成联合体共同参加\_\_\_\_\_ (项目名称、项目编号)项目的竞争性磋商。  
现就联合体竞争性磋商事宜订立如下协议:

一、联合体成员:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_ (某成员单位名称)为\_\_\_\_\_ (联合体名称)牵头人。

三、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目竞争性磋商文件编制活动,代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示,并处理与竞争性磋商或成交有关的一切事务;联合体中标或成交后,联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

四、联合体将严格按照竞争性磋商文件的各项要求,递交竞争性磋商文件,参加竞争性磋商,履行成交义务和成交后的合同,并向采购人承担连带责任。

五、联合体各成员单位内部的职责分工如下:\_\_\_\_\_。按照本条上述分工,联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下:\_\_\_\_\_。

六、本协议书自签署之日起生效,合同履行完毕后自动失效。

七、本协议书一式\_\_\_\_\_份,联合体成员和采购人各执一份。

牵头人名称(公章): \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): \_\_\_\_\_

成员名称(公章): \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

备注:本协议书由授权代表签字的,应附法定代表人签字的授权委托书。授权用投标专用章的,与公章具有相同法律效力。



五、提供符合采购政策的证明材料：符合本项目扶持中小微企业采购的证明材料：供应商有效的《中小企业声明函》原件或残疾人福利单位声明或监狱企业证明文件。

附件 6—1

## 中小企业声明函

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。相关企业的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的“物业管理业”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“物业管理业”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(盖章)：

日期：

---

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。

注：1.填写前请认真阅读国家统计局关于印发《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》的通知和《财政部、工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》(财库〔2020〕46号)相关规定。

2. 授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

注：中小企业在政府采购活动过程中，请根据自己的真实情况出具本声明函。依法享受中小企业优惠政策的，采购人或采购代理机构在公告成交结果时，同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

附件 6—2 属于监狱企业的，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。

附件 6—3 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责

#### 残疾人福利性单位声明函（格式）

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

六、竞争性磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

七、供应商认为需提供其他资料

## 第二部分 技术部分

### 一、技术服务方案

#### 说明

服务类项目供应商应根据第六章“项目采购需求”内容编写技术服务方案说明。技术服务方案说明包括但不限于：

- (1) 服务目标、范围和任务；
- (2) 物业服务方案；
- (3) 服务团队组织安排计划；
- (4) 工作流程；
- (5) 人员招聘与培训方案；
- (6) 安全管理方案及保障措施；
- (7) 管理制度；
- (8) 合理化建议、额外服务承诺等其他。

### 二、物业服务响应与偏离表

物业服务响应与偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

条款号	服务内容	技术服务指标要求	响应情况	偏离	说明

说明：针对第六章“项目采购需求”中相关技术服务内容承诺并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

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

### 三、售后服务承诺

### 四、用于本项目人员简历表



## 公章授权书

致：\_\_\_\_\_ (采购人或采购代理机构)：

\_\_\_\_\_ (供应商名称)，中华人民共和国合法企业，法定地址：\_\_\_\_\_。在参与\_\_\_\_\_ (项目名称) (项目编号) 竞争性磋商活动中，我公司授权投标专用章在此次活动中代为公章使用。

投标专用章所签署的竞争性磋商文件、澄清等，我公司承认并同意具备与我公司公章签署等同的法律效力。

投标专用章签署的所有文件、协议不因授权的撤销而失效。

投标专用章：\_\_\_\_\_ (盖章)

供应商公章：\_\_\_\_\_ (盖章)

供应商法定代表人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

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

## 第六章 项目采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求：本项目面向中小微企业采购，参加磋商的供应商应符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）中关于中小微企业的相关规定；监狱企业及残疾人福利性单位视同于小微企业。

二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。

三、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性：服务类

**四、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点等（商务要求）：**

（一）采购人：国家税务总局灵川县税务局；

（二）采购标的：1、灵川县税务局机关大楼

县局机关办公综合楼总建筑面积 6326 平方米，其中办公主楼建筑面积 5751 平方米，7 层，办公室约 28 间，1 个大会议室（多媒体和视频会议室，7 楼），1 个党员活动室（6 楼），1 个党员读书室（6 楼），1 个小会议室（5 楼），1 个机房（4 楼），仓库、休闲区若干，配电房、发电机房各 1 个，安防监控系统 1 套、停车场道闸系统 1 套。附楼 2 栋（其中：1 个职工活动中心，1 个食堂）。另有大门 1 个，室外停车位若干，绿化带、建筑小品若干。

2、灵川县税务局下属部分单位办公区及其他区域

第一税务分局、第二税务分局（含灵川税务分局）、大圩税务分局、定江税务分局、潭下税务分局。

（三）、服务期限：壹拾贰个月（2021 年 8 月—2022 年 7 月）

（四）、**采购预算**：本项目政府采购预算金额为壹佰叁拾玖万元整（¥1390000.00），供应商的最后报价超出政府采购预算的将被视为无效投标处理。

（五）、**报价要求**：按项目报价，报价需充分考虑 12 个月合同期限内，由于政策及规定等所发生的社保基数、工资标准、税收政策及员工年工资增长等因素所产生的费用增长，采购人不再额外核算支付费用。

（六）、付款方式

（1）按月支付，由甲方直接支付。

（2）支付时间：乙方于每月初的 5 个工作日内提供足额发票给甲方，甲方在收到发票后 10 个工作日内完成支付工作。

（七）、本项目预算包含所需服务的人员工资及社保、服装、工具、管理、培训、加班费、节假日奖金、税费、招标代理服务及其他成本等所有费用（服务人员的工资及社保不得低于桂政发【2018】6 号、桂人社发【2018】54 号规定）。

（八）、成交人在成交后提供的上岗人员必须按照国家规定办妥社保缴费证明手续及人身意外伤害保险方可上岗。

## 五、本项目物业管理服务范围（含相关技术、服务要求等）

### （一）县局机关及各税务分局办公区

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、户外墙面、玻璃、办公室（含办公室室内的地面及公共区域）、会议室、党员活动室、党员读书室、党建文化室、体育活动中心（含健身房）、卫生间、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乙方服务范围，只包括清洁卫生服务）。

2. 设施、设备、房间及楼道的日常养护、运行和管理。包括：照明、上下水管道、落水管、卫生间、门窗、供配电系统（含自发电设备）、电梯运行和管理、监控室、安防系统、计算机专用供配电系统、车库等。（备注：电梯的维修、养护及中心机房的设备不在乙方服务范围）

3. 体育活动中心：包括体育活动中心的开放、场地卫生、及室内、外体育健身器材等。

4. 书报、信件及其它物品的送达服务。

5. 安全监控系统影像资料安全存放及保密工作。

6. 会务服务，包括：会场布置、会标、座位牌、茶水服务等。

### （二）维护公共安全，包括车辆管理、治安管理和消防管理。

1. 车辆管理，要求车道通畅度良好。

（1）车道畅通无阻；

（2）车辆行驶有序；

（3）停放整齐；

（4）无违章行驶；

（5）无乱停乱放（在非停车区域停放车辆）。

2. 治安管理，要求保安服务质量良好。

（1）着装统一、整齐，佩带必要的胸牌、警具，举止端正，精神振奋，警惕性强；

（2）遵守劳动纪律，礼貌待人，热情服务，对来访人员、车辆做好登记工作；

（3）积极巡查治安、防火、防盗、水浸等情况，并做好巡查记录；

（4）密切注视各种可疑情况或各类违法犯罪活动，应及时前往调查并向相关领导报告，采取有效措施；

（5）对物业区域内违反《治安管理条例》的行为进行制止，并报公安机关处理。如非法携带枪支弹

药、非法侵入他人住宅，偷盗他人财物等；

(6) 存在安全隐患处设有明显标志和防范措施；

(7) 当发生治安、交通、刑事、火灾等突发事件时，保安人员必须在接到报警后 5 分钟内到达现场，同时查明原因后迅速向县局办公室管理人员报告，视情况的轻重缓急组织人员及时处理。

3. 消防管理

(1) 配备专职或兼职消防人员，定期演练，开展消防知识及法规的宣传教育；

(2) 制订有突发性火灾等灾害方案；

(3) 消防系统设备配备齐全、完好无损，可随时启用；

(4) 无火灾及其他安全隐患。

(三) 物业管理服务的公共环境部分。

1. 办公区域及其他内属配套设施的养护和管理，包括：室内球馆、停车场、车库、室内外健身设施。

2. 公共场地的清洁卫生。

3. 车辆行驶和停放秩序的管理服务。

(四) 其他服务内容。

1. 食堂、室内球馆、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（清洁卫生方面每年清洗一次）长廊过道）、楼梯及楼梯间、门厅、走廊通道、办公室、公共卫生间、户外墙面（清洁卫生方面三楼楼面以上每年清洗一次，二楼楼面以下部分为日常清洁范围）进行全面清洗保洁。（备注：厨房、餐厅内部的卫生和管理除外）。

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，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

3. 进出人员体温测量和定期进行卫生消毒灭菌服务。（第一税务分局、大圩税务分局每个工作日消毒；其他办公区域每周消毒一次）[备注：所需消杀用品采购及费用由采购人承担]

五) 其他需求

1. 中标方在接甲方通知之日起 1 日内接手进驻并逐步进行移交工作。

2. 建立出入人员、车辆登记台账及各项巡检记录，发现问题及时报告。

3. 定期每周一小报，一月一小结向甲方管理部门汇报相关情况。

4. 中标方的水电工师傅必须具备一定的实践能力，具有提供相应服务专业资质证书。

灵川县税务局机关物业人员表

岗位	岗点	应配置人数	备注
项目经理	行政班	1	1、大专及以上学历、具有物业管理师证书；2、具有在机关事业单位物业任服务



			经理三年以上经验。
水电工	行政班	1	负责县局机关、第一税务分局、第二税务分局（灵川税务分局）大院的水电维修维护，确保随时到位。要求：1、中专及以上学历、具有电工技术等级中级以上资格证书；2、具有三年以上电工工作经验；3、通过省级以上行政部门或行业协会举办的中级以上中央空调、电梯、高低压配电、供水、消防、厨具等设备维护专业技术培训，获合格证；4、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
县局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
县局白天巡逻	1	1	
县局保洁	行政班	2	负责县局机关各楼层、老干部活动室、室内球馆、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
第一税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
第一税务分局保洁	行政班	1	负责第一税务分局各楼层、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
第二税务分局、灵川税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
第二税务分局、灵川税务分局保洁	行政班	2	负责分局各楼层、室内球馆、室内健身房、楼道、院落地面等区域的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
大圩税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
大圩税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地

			面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
定江税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
定江税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
潭下税务分局保安	1	4	1、高中及以上学历、具有相应执业资格证书；2、具有物业管理服务一年以上工作经验；3、身高不低于 160 cm，五官端正，身体健康，最高年龄不能超过 53 岁。
潭下税务分局保洁	行政班	1	负责分局办公用房各楼层、楼道、院落地面的保洁，1、熟悉会务服务业务；2、具有物业管理服务二年以上工作经验；3、身体健康，最高年龄不超过 53 岁。
县局行政服务 (会务服务员)	行政班	1	1、具有大专及以上学历；2、熟悉会务服务业务；3、身体健康，年龄不超过 40 岁，身高不低于 158cm。
合计		36	

5. 工作时间要求：

- (1) 行政班岗位人员跟甲方上下班时间一致；
- (2) 除行政班其他岗位人员 24 小时值班。

6. 人员配备及稳定性要求：

- (1) 除本合同另有约定外，乙方必须依照本合同的约定实际配备物业人员不少于 36 人。
- (2) 乙方必须保持岗位人员的稳定，不得随意更换，以保证工作的延续性。甲方认为岗位人员不能胜任岗位工作的人员，可以要求乙方更换该岗位人员。
- (3) 乙方指派的物业服务人员在提供物业服务的过程中发生工伤或者其它人身损害的，除可明显归责于甲方的原因外，由乙方承担相应责任并负责妥善处理，不能对甲方办公秩序造成任何影响。

7. 因客观情况发生变化，甲方需要乙方提供物业服务的范围增加或减少时，须提前一个月告知乙方，乙方在收到甲方的调整通知后，5个工作日内做好相关人员及费用的调整交予甲方，乙方不得提出相关补偿要求。

#### 8. 物业管理服务用房

甲方向乙方无偿提供1间房屋作为物业管理服务办公用房，乙方无权出租、买卖和抵押，否则，甲方有权收回物业管理服务办公用房，并要求乙方支付租金、赔偿损失。

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

（1）房屋共用部位的日常养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用由甲方承担。

（2）房屋共用设施、设备的日常运行、养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。更换前，乙方应将更换项目及材料价格书面报告甲方，甲方同意后方可实施更换。

（3）市政公用设施和附属建筑物、构筑物的运行、养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。

（4）附属配套建筑和设施的日常养护及小修费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新（更换）费用由甲方承担。

上述涉及甲方承担费用的维修事项，乙方应在维修前3个工作日内将维修方案报送甲方，经甲方批准后可委托乙方实施或另行组织实施。

#### 10. 乙方物业管理服务人员的住宿及餐饮费用由乙方自行解决。

#### 11. 乙方在进行物业服务中所使用的水、电等能源费用由甲方承担，但乙方应厉行节约原则。

### 六、物业管理服务考核标准

#### （一）房屋外观：

外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。

#### （二）设备运行：

1. 保证水、电、消防、安防等设备系统日常运行正常（乙方督促设备设施维保方按照要求对上述设备设施进行维保）、以减少责任事故及安全隐患。

2. 预防故障和日常养护及管理到位。

#### （三）房屋及设施、设备的日常维修、养护：

1. 建立共用部位共用设施设备养护管理制度。

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。

（四）公共环境：

1. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。
2. 公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。
3. 定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

（五）交通秩序：

1. 车辆进出有序；“门前三包”达到有关部门的要求。
2. 道路畅通、车辆停放有序。

（六）治安：

24 小时值班巡逻，无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、责任火灾事件发生，所管理物业公共秩序良好。

（七）各项工作须有应急预案，有专人负责；急修要求五分钟到位，小修要求半小时内到位。

（八）物业管理制度健全，管理落实到位。

（九）甲方满意率达到 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，办公楼小区按院落为单位计。甲方每年按物业管理服务考核标准做一次全面考核。