

---

# 广西科联招标中心

## 公开招标采购文件

项目名称：广西区国税局机关物业服务项目

项目编号：GXGS-GXKLG20183073

采购人：广西壮族自治区国家税务局

采购代理机构：广西科联招标中心

2018年2月

# 目 录

第一章	投标邀请 .....	3
第二章	投标人须知.....	5
第三章	评标办法及标准.....	21
第四章	拟签订的合同文本 .....	24
第五章	投标文件组成.....	41
第六章	项目需求 .....	60

# 第一章 投 标 邀 请

## 投标邀请(适用公开招标)

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定,现对广西区国税局机关物业服务项目进行公开招标,欢迎合格的供应商前来投标。

### 一、项目信息:

项目名称: 广西区国税局机关物业服务项目

项目编号: GXGS-GXKLG20183073

标讯区域: 地方

行政区域: 广西壮族自治区

### 二、采购单位信息:

采购单位: 广西壮族自治区国家税务局

联系人和联系方式: 陈锋; 联系电话: 0771-5710215 蓝俊; 联系电话: 0771-5706257

联系地址: 广西南宁市园湖南路 26 号

一级预算单位: 国家税务总局

### 三、代理机构信息:

单位名称: 广西科联招标中心

购买招标文件联系人: 李艳、刘鑫莹 联系电话: 0771-2273368 传真: 0771-2273500

项目咨询联系人: 黎旭华 联系电话: 0771-2381520

联系地址: 广西南宁市大学东路 170 号

### 四、标讯信息:

#### (一) 基本情况

标题: 广西壮族自治区国家税务局广西区国税局机关物业服务项目公开招标公告

预算金额: 260 万元/年

#### (二) 采购项目的名称、数量、简要规格描述或项目基本概况介绍:

广西壮族自治区国家税务局物业服务采购, 服务期: 2 年。如需进一步了解详细内容, 详见招标采购文件。

#### (三) 投标人资格要求:

- ①符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的投标人资格条件;
- ②国内注册(指按国家有关规定要求注册的)提供本次招标采购货物和服务, 具备法人资格的供应商;
- ③购买招标文件的供应商才有资格参与投标。
- ④对在“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。

#### (四) 获取招标文件的时间及地点等:

获取招标文件时间: 2018 年 2 月 7 日至 2018 年 2 月 13 日(工作日), 正常工作时间。

获取招标文件的地点: 广西南宁市大学东路 170 号(广西农机研究院内)广西科联招标中心综合部

获取招标文件的方式或事项: ①法定代表人或委托代理人携带二代身份证原件及正反面复印件, ②非法定代表人携带法定代表人授权书原件; ③主体资格证明(如营业执照、事业单位法人证书等)副本复印件(上述三项材料均须加盖单位公章); 备齐上述证件(资料)方可购买招标文件。邮购文件的, 需于发售截止时间前将以上材料复印件送达采购代理机构。

招标文件售价：招标文件工本费每套 250 元，如需邮寄另加邮费 50 元；招标文件售后不退。

**（五）投标截止时间及开标时间：**

提交投标文件的时间：2018 年 3 月 5 日 8-9 时整

投标截止时间：2018 年 3 月 5 日 9 时整

开标时间：2018 年 3 月 5 日 9 时整

开标地点：广西科联招标中心一楼开标大厅（广西南宁市大学东路 170 号广西农机研究院内）

**（六）采购项目需要落实的政府采购政策：**

1、强制性节能产品、鼓励性节能政策：对国家公布的节能产品政府采购清单中属于强制采购的产品，予以强制采购。属于非强制采购的产品，在技术、服务等指标同等条件下，予以优先采购。

2、鼓励性环保政策：在性能、技术、服务等指标同等条件下，优先采购国家公布的属于环境标志产品政府采购清单中产品。

3、扶持中小企业政策：评审时小型和微型企业产品的给予价格扣除。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，其产品在评审时给予相同的价格扣除。

**（七）其它补充事宜：**本公告期限：5 个工作日。

广西科联招标中心

2018 年 2 月 7 日

## 第二章 投标人须知

投标人须知前附表

序号	条款名称	编列内容规定
1	采购项目	广西区国税局机关物业服务项目
	采购预算	260 万元/年
	本项目设定的最高限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，金额：按采购预算金额
	核心产品	详见采购需求
	公告媒体	中国政府采购网
2	采购人	名称：广西壮族自治区国家税务局 地址：广西南宁市园湖南路 26 号 联系人： 陈锋；联系电话：0771-5710215      蓝俊；联系电话： 0771-5706257
3	采购代理机构	名称：广西科联招标中心 地址：广西南宁市大学东路 170 号 购买招标文件联系人：李艳、刘鑫莹 联系电话： 0771-2273368 传真：0771-2273500 项目咨询联系人：黎旭华 联系电话：0771-2381520
4	投标人资格条件	①符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的投标人资格条件； ②国内注册（指按国家有关规定要求注册的）提供本次招标采购货物和服务，具备法人资格的供应商； ③购买招标文件的供应商才有资格参与投标。 ④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。
5	项目现场勘察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织：_____
6	样品	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 不要求提供 1. 样品制作的标准和要求： 2. 样品检测报告：（ <input type="checkbox"/> 否； <input type="checkbox"/> 是，检测机构的要求、

		检测内容详见第六章 项目采购需求)
7	联合体投标	<input type="checkbox"/> 接受 <input checked="" type="checkbox"/> 不接受
	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受：分包要求详见第六章项目采购需求
8	采购进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 采购项目拒绝进口产品参加投标 <input type="checkbox"/> 本采购项目已经财政部审核同意购买的进口产品为：_____
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》(第二十二期)内的产品
	政府采购强制采购：信息安全认证	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，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复印件。
10	政府采购优先采购：节能产品(非强制类)	产品： <input type="checkbox"/> 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以加分，每项加 0.5 分 <input type="checkbox"/> 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____ % <input checked="" type="checkbox"/> 无要求
	政府采购优先采购：环境标志产品	产品： <input type="checkbox"/> 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以加分，每项加 0.5 分 <input type="checkbox"/> 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____ % <input checked="" type="checkbox"/> 无要求
11	支持中小企业发展	<input type="checkbox"/> 专门面向中小企业采购项目 <input checked="" type="checkbox"/> 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 6%，微型企业扣除 6%。 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：2%。

		<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	<input type="checkbox"/> 专门面向监狱企业采购项目 <input checked="" 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6%。 <input type="checkbox"/> 非专门面向监狱采购项目（其他优惠）： _____
	支持残疾人福利性单位	投标产品提供单位按《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2018〕141号）认定为残疾人福利性单位的，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。
12	其他法律法规强制性规定或扶持政策	无
13	投标人须提供的其他资料	按采购文件要求
14	澄清或者修改时间	如果澄清或者修改时间距本项目规定的投标截止时间不足15日，将相应顺延投标截止时间。
15	提交投标文件的截止时间、地点	时间：2018年3月5日8-9时整(北京时间) 地点：广西科联招标中心一楼开标大厅（广西南宁市大学东路170号广西农机研究院内）
16	开标时间、地点	时间：2018年3月5日9时整(北京时间) 地点：广西科联招标中心一楼开标大厅（广西南宁市大学东路170号广西农机研究院内）
17	唱标内容	投标人名称、投标价格
18	投标保证金	<input type="checkbox"/> 不要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 要求提供，数额不得超过采购项目预算金额的2%，本项目的投标保证金为¥26000.00。 提交方式：投标人必须于投标截止时间前将投标保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式交至广西科联招标中心。 开户名称：广西科联招标中心 开户银行：中国工商银行南宁市甘蔗站支行 银行账号：2102111209249007113 注：如果转账时银行系统未显示出“中国工商银行南宁市甘蔗站支行”，可选择“中国工商银行南宁高新技术产业开发区支行”，开户名称、银行账号不变。 <input type="checkbox"/> 其他_____
		投标人必须在投标文件中附上投标保证金证明材料（含保证金汇款声明函或保函，一式二份，一份随商务部分装订，一份随报价部分中另行单独封装递交的

		<p><b>材料单独封装)。</b></p> <p>项目评审时, 评标委员会根据广西科联招标中心出具的《项目投标保证金到帐信息表》查验投标保证金缴纳情况。</p>
19	投标有效期	自投标文件截止时间起 90 日 (日历日)
20	投标文件组成和装订要求	<p>★投标文件组成和装订要求:</p> <p>1) 装订要求: 资格部分单独装订成册, 封面注明投标文件 (资格部分) (“正本”或“副本”), 数量: <u>正本 1 份, 副本 3 份</u>; 商务及技术部分、报价部分合并装订成册, 封面注明投标文件 (商务及技术部分、报价部分) (“正本”或“副本”), 数量: <u>正本 1 份; 副本6 份</u>。</p> <p>2) 投标文件组成: 投标文件 (资格部分) 正本<u>1 份</u>, 副本<u>3 份</u>和投标文件 (商务及技术部分、报价部分) 正本<u>1 份</u>; 副本<u>6份</u>, 以上资料必须一并密封封装在一个投标文件袋中; 开标一览表、投标函、投标保证金缴纳证明各<u>1 份</u>, 必须一并密封封装在一个小信封中, 并单独提交。</p> <p>3) 投标文件及小信封的外包装封面上均应注明投标人名称、投标人地址、投标项目名称、项目编号及“开标时启封”字样, 并加盖投标人公章。活页装订的投标文件将被拒绝。</p> <p>同时提供投标文件 (盖章后扫描的PDF版) 光盘1份 (<b>光盘用小信封封装, 封面请注明项目名称、项目编号及投标人名称</b>)。</p>
21	封套上应载明的信息	<p>_____ (项目名称) 投标文件</p> <p>项目编号: _____</p> <p>在____年____月____日____时____分之前不得启封</p> <p>投标人名称: _____</p> <p>其他_____</p>
22	信用查询	<p><input 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人自行查询信用记录, 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</p>



		截止时点为：本项目投标截止时间前 5 日至投标截止时间中任意一天。
23	同品牌多家投标人处理原则	<p>1. 最低评标价法：相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标。报价相同的，按照以下方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。  <input type="checkbox"/> 随机抽取 <input type="checkbox"/> 其他</p> <p>2. 综合评分法：相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，按照以下方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。 <input checked="" type="checkbox"/> 随机抽取 <input type="checkbox"/> 其他</p>
24	定标原则	<p>1. 采购人在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。</p> <p>2. 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人。  <input checked="" type="checkbox"/> 随机抽取 <input type="checkbox"/> 其他</p>
25	交货和提供服务的时间、地点、方式、项目服务期限	<p>提供服务的时间：按第六章采购需求。</p> <p>提供服务的地点：按第六章采购需求</p> <p>提供服务的方式：按第六章采购需求</p> <p>服务期：二年</p>
26	采购资金的支付方式及时间	<p>(1) 无预付款，采购人扣除合同额的 5% 作为质保金，在每月终后 15 个工作日内向乙方支付上月物业管理费，每月支付金额根据实际服务范围和内容，按照扣除质保金的金额均衡支付。</p> <p>(2) 在年度服务期满后 20 个工作日内，采购人依据年终考评结果将上年度预留的质保金支付给中标供应商（中标供应商发生违约责任需赔偿的采购人从质保金扣除）。</p> <p>(3) 中标供应商每次申请付款时需开具同等金额发票给采购人，否则采购人有权拒绝付款。</p>
27	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政府采购合同金额的 10%，本采购项目履约保证金为合同金额的 5%；</p> <p>提交方式：以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。由中标人在签订合同前按规定的金额直接缴入采购人账户。否则，不予签订合同。</p>
28	招标代理服务费	<p>(1) 中标服务费按国家发展计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）服务招标收费标准下浮 20%，以每年中标金额为计算依据算出代理服务费×2，采购代理机构向中标供应商收取。签订合同前，中标供应商应向采购代理机构一次付清中标服务费。</p> <p>(2) 代理服务费收费标准：</p>

		<table border="1"> <tr> <td>费率</td> <td>服务类型</td> <td rowspan="2">服务招标</td> </tr> <tr> <td>中标金额 (万元)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100 以下</td> <td></td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>100-500</td> <td></td> <td>0.8%</td> </tr> </table> <p>注：招标代理服务费按差额定率累进法计算。</p>	费率	服务类型	服务招标	中标金额 (万元)		100 以下		1.5%	100-500		0.8%
费率	服务类型	服务招标											
中标金额 (万元)													
100 以下		1.5%											
100-500		0.8%											
29	其他规定	各投标人应在投标函中注明评标结果告知书的接收方式（电子邮箱）。											

## 投标人须知正文

### 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**投标人须知前附表**。

1.2 “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**投标人须知前附表**。

1.3 “投标人”是响应招标文件并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

1.4 “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.5 “评标委员会”是依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》有关规定组建，依法履行评审采购活动职责的的评审成员。

1.6 “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。

1.7 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

1.8 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的最新一期《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》内的产品。

1.9 “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政府采购预算，预算金额见**投标人须知前附表**。

#### ★3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合**投标人须知前附表**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：提供物业服务企业二级或以上资质证书复印件。。

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加投标：

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. 投标费用

4.1 投标人应自行承担所有参与投标的相关费用，不论投标的结果如何，采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

#### ★5. 授权委托

5.1 投标人代表不是投标人的法定代表人的，应持有法定代表人的授权委托书，同时提供投标人代表身份证明。

#### 6. 联合体投标

6.1 本次招标采购是否接受联合体形式参与详见**投标人须知前附表**。

★6.2 供应商为联合体形式的，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**投标人须知前附表**规定的供应商基本资格条件；

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

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

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

#### 7. 项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场考察详见**投标人须知前附表**。

7.2 供应商应按**投标人须知前附表**中规定的时间及地点，对采购项目现场和周围环境进行勘察。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**投标人须知前附表**。

#### 9. 政策与其他规定

★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**投标人须知前附表**。

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**投标人须知前附表**。

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**投标人须知前附表**。

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**投标人须知前附表**。

★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**投标人须知前附表**。

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**投标人须知前附表**。

## 二、招标文件

### 10. 招标文件的构成

10.1 招标文件各章节的内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 评标方法及标准

第四章 拟签订的合同文本

第五章 投标文件格式

第六章 项目需求

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求编制投标文件。任何对招标文件的忽略或误解不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由投标人承担。

### 11. 招标文件的澄清与修改

11.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，应当在**投标人须知前附表**规定的提交投标文件截止时间 15 日前，在原刊登招标公告的媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有招标文件收受人。

11.2 如果澄清或者修改时间距本章**投标人须知前附表**规定的投标截止时间不足 15 日，将相应顺延投标截止时间，澄清或者修改时间具体见**投标人须知前附表**。

11.3 澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对所有领取了招标文件 的潜在投标人均具有约束力。

## 12. 偏离

12.1 本条所称偏离为投标文件对招标文件的偏离，即不满足或不响应招标文件的要求。

★12.2 除法律、法规和规章规定外，招标文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”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，在评标时将其视为无效投标。

## 三、投标文件

### 13. 一般要求

13.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件做出实质性的响应。

13.2 投标人提交的投标文件及投标人与采购人或采购代理机构、评标委员会就有关投标的所有来往函电均使用中文。投标人可以提交其他语言的资料，但应附有中文注释，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 供应商应按招标文件中提供的投标文件格式填写。

13.5 投标文件应采用书面形式，招标文件中要求提供电子版的，必须按要求提供。

### 14. 投标文件的组成

14.1 投标文件应包括但不限于下列内容

投标文件由资格部分、商务及技术部分、投标报价部分三部份组成。

#### 14.1.1. 资格部分：

★（1）有效的营业执照副本复印件（必须提供，同时要加盖单位公章）；

★（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，同时要加盖单位公章）；

★（3）法定代表人授权委托书(格式见第六章) 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，同时要加盖单位公章）；

★（4）截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳税收（国税或地税）的凭证复印件（如税务机关开具的完税证、银行缴税付款凭证或缴款回单等；如为非税务机关开具的凭证或回单的，应清晰反映：付款人名称、帐号，征收机关名称，缴款金额，税种名称，所属时期等内容）。无纳税记录的，应提供投标人所在地的税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》复印件；

★（5）截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳社会保障资金的凭证复印件（如社保部门开具的证明、收款收据等，或银行缴款凭证、回单等；如为非社保部门开具的凭证或回单的，应清晰反映：缴款单位名称、社保单位名称、保险险种名称、缴款金额等内容）。无缴费记录的，应提供投标人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；

★（6）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式自拟）；

★（7）信用记录网站（“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn/cr/list)）查询结果信用声明函（格式见第六章）；

★（8）截标时间前半年内，连续三个月投标人财务月报表；

★（9）特殊资质要求：无。

★注：上述（1）-（9）项提交的材料必须加盖投标人单位公章。

#### 14.1.2. 商务及技术部分

##### 商务部分

★（1）投标保证金银行回执单复印件；

★（2）投标声明书(格式见第五章)；

（3）投标人情况介绍；

（4）属于投标人的资质及信誉等方面的证书或材料；

（5）属于产品制造商的资质及信誉等方面的证书或材料；

★（6）商务响应表(格式见第五章)；

（7）投标人需要说明的其他文件和说明；

（8）投标人的类似成功案例的业绩证明文件(格式见第五章)；

（9）投标人符合中小企业划型标准的，按《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）要求，提供有效证明文件及中小企业声明函。监狱企业参加政府采购活动时，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。（证明文件在有效期内或注明为2018年度的为有效；未注明有效期或2018年度的，开具时间在一年内的为有效，其余由评标委员会认定，原件备核）(格式见第五章)；

（10）投标产品提供单位按《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2018〕141号）认定为残疾人福利性单位的，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责(格式见第五章)。

##### 技术部分

★（1）服务方案（均不含报价）(格式见第六章)；

★（2）技术响应表(格式见第六章)；

★（3）服务承诺，包括但不限于以下文件资料：

1) 项目实施人员一览表(格式见第六章)；

2) 服务的内容和措施；

3) 本地化服务能力证明（距采购人最近的服务网点情况表）(格式见第六章)。

（4）招标采购需求中要求的必须提供的材料（如技术方案、实施方案等）；

（5）投标人或投标产品制造商拥有主要装备和检测设施的情况和现状；

（6）优惠条件：投标人承诺给予采购人的各种优惠条件，包括服务项目等方面的优惠；

（7）投标人对本项目的合理化建议和改进措施；

（8）投标人需要说明的其他文件和说明。

#### 14.1.3. 报价部分：

★（1）投标函（格式见第六章）；

★ (2) 投标报价明细表 (格式见第六章);

(3) 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明 (格式自拟);

★ (4) 开标一览表 (与投标函、投标保证金银行回执单复印件一起单独用小信封密封, 格式见第六章);

★14.1.4. 特别备注: 招标文件第五章有格式要求的, 必须按要求在规定处由法定代表人或授权代表签名并加盖投标人公章。

14.2 投标人须知前附表规定供应商在投标时提供样品的, 供应商有以下情形之一的, 在投标时将其视为无效响应文件。

(1) 未在投标人须知前附表规定的提交时间、地点提交的;

(2) 供应商提供的样品与响应文件中型号、规格不一致的。

14.3 在投标过程中, 投标人根据评标委员会书面形式要求提供的澄清文件是投标文件的有效组成部分。

14.4 供应商无论中标与否, 其投标文件不予退还。

## 15. 投标报价

15.1 投标人应按招标文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件, 必须以人民币进行报价。投标报价应为完税价。

15.2 投标人必须按开标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。投标人在**投标人须知前附表**规定的投标文件截止之日前修改开标一览表中的报价的, 应同时修改其分项价格表中的报价。

★15.3 投标人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投标。

15.4 项目有特殊要求的见**投标人须知前附表**。

## 16. 投标保证金

16.1 本项目是否交纳投标保证金见**投标人须知前附表**。

16.2 投标人须知前附表规定交纳投标保证金的, 投标人应以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式, 在本章**投标人须知前附表**规定的投标截止时间前, 向采购人或采购代理机构提交**投标人须知前附表**规定的投标保证金 (数额采用四舍五入, 计算至元)。投标保证金有效期应与本章**投标人须知前附表**规定的投标有效期一致。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的, 采购人或采购代理机构应当拒绝接收投标人的投标文件或评标委员会在评标时将其视为无效投标。

16.2 联合体投标的, 可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金。以一方名义提交投标保证金的, 对联合体各方均具有约束力。

16.3 未中标的投标人的投标保证金, 将在中标通知书发出后5个工作日内无息退还, 但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

16.4 中标的投标人的投标保证金, 将在政府采购合同签订后5个工作日内无息退还, 但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

16.5 中标的投标人的投标保证金, 将在政府采购合同签订后5个工作日内退还或者转为中标人的履约保证金。

16.6 有以下情形之一的, 投标保证金将不予退还:

(1) 投标人在**投标人须知前附表**规定的投标有效期内撤回或修改投标文件。

(2) 中标后无正当理由不与采购人签订合同的。

## 17. 投标有效期

17.1 投标有效期见**投标人须知前附表**, 在此期间投标文件对投标人具有法律约束力, 以保证采购人有足够的完成评标、定标以及签订合同。投标有效期从**投标人须知前附表**规定的投标截止之日起

计算。投标有效期不足的，在评标时将其视为无效投标。

17.2 特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期届满之前，要求投标人同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与投标人的答复均应为书面形式。投标人拒绝延长的，其投标在原投标有效期届满后将不再有效，但有权收回其投标保证金；投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不允许修改或撤回投标文件。

#### 18. 投标文件的签署和规定

18.1 投标人应根据**投标人须知前附表**规定提交投标文件。纸质文件的正本和副本应装订成册。正本和副本的封面应注明“正本”或“副本”的字样，当正本和副本不一致时，以正本为准。

18.2 投标文件应用不褪色的材料打印或书写，并按招标文件要求在签字盖章处盖单位章和由法定代表人或其授权代表签字。投标文件中的任何行间插字、涂改和增删，应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。否则，在评标时将其视为无效投标。

#### 19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标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投标人单位公章或由法定代表人或其授权的代理人签字。

19.2 投标文件封套或外包装上应载明的内容见**投标人须知前附表**。

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

19.4 为方便开标唱标，投标人应单独将开标一览表及投标保证金另行封装在同一密封套内，并标明开标一览表及投标保证金字样，投标时单独提交。

#### 20. 投标文件的递交

20.1 投标文件应在本章**投标人须知前附表**规定的投标截止时间之前送到**投标人须知前附表**指定的地点。

采购人或者采购代理机构收到投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。

20.2 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

#### 21. 投标文件的修改和撤回

21.1 在**投标人须知前附表**规定的投标截止时间前，投标人可以书面形式修改、补充或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知采购人或采购代理机构。

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

21.3 投标人按本章 21.1 款撤回投标文件的，采购人或采购代理机构自收到投标人书面撤回通知时及时退还已收取的投标保证金。

21.4 投标人在投标有效期内不得修改其投标文件。

### 四、开标和评标

#### 22. 开标

22.1 采购人或采购代理机构在**投标人须知前附表**规定的开标时间和开标地点组织公开开标，邀请投标人参加。评标委员会成员不得参加开标活动。投标人不足 3 家的，不得开标。

22.2 开标时，公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由采购人或采购代理机构当众拆封投标文件，宣读投标人名称、投标价格和**投标人须知前附表**规定的投标文件的其他主要内容，并记录在案。投标人若有报价和优惠未被唱出，应在开标时及时声明或提请注意，否则采购代理机构和采购人对此不承担任何责任。

22.3 未宣读的投标价格等实质性内容，评标时不予承认。

22.4 投标人代表及有关人员在开标记录上签字确认。

22.5 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。



## ★23. 资格审查

23.1 公开招标采购项目开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。合格投标人不足3家的，不得评标。

有下列情形之一的，应在资格审查时按照无效投标处理：

- (1) 投标人未按照招标文件规定提交投标保证金的；
- (2) 投标人不具备招标文件规定的投标人资格条件的；
- (3) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (4) 投标人存在失信记录的。

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。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。失信情况查询方式详见投标人须知前附表。

23.2 已经进行资格预审的，可以不再对供应商资格进行审查，资格预审合格的供应商在评审阶段资格发生变化的，应当通知采购人和采购代理机构。

## 24. 评标委员会

评标由采购人或采购代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由政府采购评审专家和采购人代表组成。

## 25. 评标方法和标准

25.1 本项目评标方法和标准见招标文件第三章。

## 26. 评标程序

### ★26.1 投标文件的符合性审查。

26.1.1 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

26.1.2 有下列情形之一的，应在符合性审查时按照无效投标处理：

- (1) 投标文件未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；
- (2) 不满足本招标文件中标注“★”的实质性条款要求的；
- (3) 投标有效期不足的；
- (4) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (5) 不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形的。

### 26.2 核价原则

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

- (1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

★同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照上述规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

### 26.3 投标文件澄清

26.3.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

26.3.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内

容。

26.3.3 评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

26.3.4 有效的书面澄清材料，是投标文件的补充材料，成为投标文件的组成部分。

26.4 同品牌多家投标人处理原则

26.4.1 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个参加评标的投标人，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

26.4.2 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

26.4.3 非单一产品采购项目，根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，核心产品见投标人须知前附表。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

26.5 比较与评价

26.5.1 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

★26.5.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

26.6 推荐中标候选人名单

26.6.1 采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

26.6.2 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

27. 确定中标供应商

27.1 采购代理机构应当在评标结束之日起2个工作日内将评标报告送采购人。

27.2 采购人应当在收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照投标人须知前附表规定的方式确定中标人。

27.3 采购人自行组织招标的，应当在评标结束后5个工作日内确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照投标人须知前附表规定的方式确定中标人。

28. 废标

有下列情形之一的，招标采购单位应予废标，并将废标理由通知所有投标人：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

29. 保密

评标委员会成员以及与评标工作有关的人员不得泄露评标情况以及评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

★30. 禁止行为

30.1 投标人不得与采购人、采购代理机构恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者评标委员会

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中标；不得以任何方式干扰、影响采购工作。投标人违反政府采购法律法规相关规定的，依法追究法律责任。

30.2 投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害采购人或者其他投标人的合法权益。

有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1)不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2)不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3)不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4)不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5)不同投标人的投标文件相互混装；
- (6)不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

## 五、中标信息公告与签订合同

### 31 中标信息公告

31.1 中标人确定之日起2个工作日内，采购人或者采购代理机构应将中标结果在投标人须知前附表中规定的公告媒体上公布。

31.2 招标文件随中标结果同时公告。但中标结果公告前招标文件已公告的，不再重复公告。

### 32 中标通知

采购人或者采购代理机构应当自发布中标公告的同时，发出中标通知书，中标通知书对采购人和中标人具有同等法律效力。中标通知书发出后，中标人无正当理由不得放弃中标。

### 33 履约保证金

33.1 本项目是否缴纳履约保证金见投标人须知前附表。

33.2 投标人须知前附表规定交纳履约保证金的，中标人在签订采购合同前，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。

33.3 中标人没有按照投标人须知前附表的规定提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还。

### 34. 签订合同

34.1 招标文件和中标供应商的投标文件均为签订政府采购合同的依据。

34.2 中标供应商应当在中标通知书发出之日起30日内，与采购人签订政府采购合同。

34.3 采购人不得向中标供应商提出超出招标文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商订立背离招标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。

34.4 自政府采购合同签订之日起2个工作日内，本项目政府采购合同在投标人须知前附表规定的媒体上公告，但政府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

### 35. 招标代理服务费。

35.1 中标人是否交纳投招标代理服务费及相关要求见投标人须知前附表。

### 36. 询问、质疑、投诉

36.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问

36.2 供应商认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

36.3 供应商提出质疑的，应提供质疑书原件。

36.4 质疑书应当由投标人法定代表人或其授权的投标代表签字并加盖投标人单位章，质疑书由授权的投标代表签字的应附投标人法定代表人委托授权书。

36.5 投标人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。

37. 发生下列情况之一，投标人将被列入不良记录名单，在1~3年内禁止参加政府采购活动，并予以公告：

- (1) 开标后在投标有效期内，投标人撤回其投标；
- (2) 中标后无正当理由不与采购人签订政府采购合同；
- (3) 中标后未按照招标文件和中标供应商的投标文件订立政府采购合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的；
- (4) 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购招标机构同意，将中标项目分包给他人；
- (5) 拒绝履行合同义务的；
- (6) 《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；
- (7) 其他违反法律法规相关规定的情形。

38. 其他规定。

38.1 投标文件的其他规定见投标人须知前附表。

39. 未尽事宜

39.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

40. 文件解释权

40.1 本招标文件的解释权归采购人（或采购代理机构）所有。

## 第三章 评标办法及标准

### 一、评标原则

(一) 评委构成：评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。采购项目符合下列情形之一的，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数：1. 采购预算金额在 1000 万元以上；2. 技术复杂；3. 社会影响较大。

(二) 评标依据：评委将以招投标文件为评标依据，对投标人的投标报价、服务方案、信誉业绩等多方面内容按百分制打分。

(三) 评标方式：以封闭方式进行。

### 二、评分办法

#### 1、价格分.....20 分

(1) 以进入评标的最低评标报价为 20 分。

(2) 按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181 号），投标单位认定为小型和微型企业的（以投标文件提供的符合规定的有关证明材料为准），并提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他小型、微型企业制造的货物的（不包括使用大型企业注册商标的货物），对投标价给予 6% 的扣除，扣除后的价格为评标报价，即评标报价=投标价×(1-6%)；大中型企业与小型、微型企业组成联合体投标，其中小型、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，联合体投标价给予 2% 的扣除，扣除后的价格为评标价，即评标报价=投标价×(1-2%)；

投标产品提供企业按《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68 号）认定为监狱企业的，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业参加政府采购活动时，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；

投标产品提供单位按《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2018〕141 号）认定为残疾人福利性单位的，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

除上述情况外，评标报价=投标价。

(3) 某投标人价格分 = (投标人最低评标报价 ÷ 某投标人评标报价) × 20 分。

#### 2、企业实力分.....27 分

(1) 管理制度分（内部管理架构、岗位责任、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等）（满分 6 分）

一档 0.1~2 分：投标人制定并施行的有关管理规章、制度和办法较少，且合理性和可行性一般的；

二档 2.1~4 分：投标人制定并施行的有关管理规章、制度和办法比较多，且具有较高的合理性和可行性的；

三档 4.1~6 分：投标人制定并施行的有关管理规章、制度和办法齐全和完善，且合理性和可行性程度强的；

(2) 人员素质分(满分 15 分)。(含管理人员、物业服务人员、秩序维护员及其他配置人员等)。

投标人拟投入本项目的相关人员有健康证的每人得 0.2 分,最高 5 分;有物业管理上岗证书的每人得 1 分,有物业管理企业经理岗位证书的每人得 2 分,最高 6 分;有中级职称技术人员的每人得 0.5 分,有高级职称技术人员的每人得 1 分,最高 4 分。(需提供专业人员花名册,包括姓名、性别、出生日期、学历,提供相关证书复印件,原件备查;提供近期连续三个月社保缴纳证明复印件,原件备查)。

(3) 工资薪酬发放水平分(满分 6 分)(工资薪酬不含五险一金及各类津补贴)

一档 0.1~2 分:根据所有有效投标人工资薪酬承诺发放水平进行排序,排序位于第二以后的,发放制度和措施一般的,

二档 2.1~4 分:根据所有有效投标人工资薪酬承诺发放水平进行排序,排序位于第二的,发放制度和措施可行的,

三档 4.1~6 分:根据所有有效投标人工资薪酬承诺发放水平进行排序,排序位于第一的,并有合理、可靠的发放保障制度和措施的,

### 3、项目实施分.....30 分

(1) 综合服务方案分(满分 18 分)

一档 0.1~6 分:服务方案和管理责任承诺简单,工作安排及计划基本合理,组织管理体系基本完整,人员配置仅满足采购需求;物资装备的配备基本齐全;安全防范措施基本可靠。

二档 6.1~12 分:服务方案和管理责任承诺完整、可行,工作安排及计划比较合理,组织管理体系比较完整,人员配置比较充足;物资装备的配备比较齐全;安全防范措施可靠;

三档 12.1~18 分:工作方案完整且有针对性、措施扎实有效、管理责任清晰到位,可操作性强;工作安排计划合理,组织管理体系科学完整,能够有效实施管理工作;物资装备的配备齐全;安全防范措施有效可靠;进退场交接措施和业主的配合方法针对性强,可操作性强。

(2) 特殊岗位(机要室、中心机房、财务室、档案室、处级以上人员办公室等)及保密管理服务方案分(满分 6 分)

一档 0.1~2 分:特殊岗位及保密管理服务方案基本合理、可行,措施有力;

二档 2.1~4 分:特殊岗位及保密管理服务方案比较细致、合理、可行、严密,保障措施有力;

三档 4.1~6 分:特殊岗位及保密管理服务方案细致、合理、可行、严密,保障措施有力;

(3) 根据本项目提出的合理化建议分,由评委独立打分(0.1~6 分)

### 4、信誉(满分 13 分)

(1) 投标人同时获得 ISO9001 系列国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证证书的得 3 分。(提供有效证明材料复印件),满分 3 分;

(2) 投标人承接的服务项目获得市级物业管理行政主管部门(或物业协会)颁发的优秀或示范物业项目等相关荣誉的每项得 0.5 分,最高 2 分;获得省级以上(或自治区、直辖市)级物业管理行政主管部门(或物业协会)颁发的优秀或示范物业项目等相关荣誉的每项得 1 分,最高 4 分(提供证书复印件或主

管部门文件公示，同一项目不同时期获得的，可重复计分，原件备查)，满分6分；

(3) 投标人2014年以来获得税务机关纳税信用评价A级的得2分，A级以下的得0.5分，不评级的不得分。(提供税务机关证明，原件备查)，满分2分；

(4) 投标人2014年以来获得行政主管部门颁发的省级或以上“守合同重信用”荣誉每年得1分，最高2分。(提供证书复印件，原件备查)，满分2分；

#### **5、业绩分(满分10分)**

(1) 投标人2014年以来承接同类或类似(办公用房为主，纯住宅类除外)规模的物业类服务项目250万元以上的，每项得1分，满分6分(需提供合同或中标通知书，原件备查)。

(2) 投标人2010年以来承接同一个物业项目(或单位)，1年≤连续服务期<3年的，每项得1分；3年≤连续服务期<5年的，每项得2分；5年≤连续服务期<7年的，每项得3分；7年≤连续服务期的，每项得4分，满分4分(需提供合同或中标通知书，原件备查)。

**总得分=1+2+3+4+5**

(二)、评标方式：以封闭方式进行评标。评标全过程中不允许投标人与“评标委员会”之间有可能影响到评标结果公正性的会面与谈话，以体现公平、公正的基本原则。

#### **三、中标候选人推荐原则**

评标委员会将按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。采购人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。除非有法定事由，如排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的。该等情况下，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

#### **四、特别说明**

评标委员会认为投标人的投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价，有可能影响产品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；投标人不能证明其投标报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

## 第四章 拟签订的合同文本

### 采购合同

广西壮族自治区国家税务局

物业委托管理服务合同

委托方（甲方）：广西壮族自治区国家税务局

受托方（乙方）：\_\_\_\_\_

签订地点：广西南宁市园湖南路 26 号

签订时间： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对广西壮族自治区国家税务局办公区实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

#### 一、物业基本情况

（一）办公楼主楼，位于园湖南路 26 号大院，建筑面积 17328m<sup>2</sup>，地上 18 层，地下 1 层，有 147 间办公室，1 个大会议厅，2 个综合性会议室（多媒体和视频会议室），2 间教室，1 个中心机房，有阅览室、仓库若干；有配电房 1 个，水泵房 1 个，中央空调 2 套，消防系统 1 套，电梯 3 台，视频及消防监控室 1 座。

（二）附属综合用房，位于园湖南路 26 号大院，建筑面积 5740 m<sup>2</sup>，主楼 7 层，副楼 2 层，有 78 间办公用房，1 个大会议厅，3 间小会议室；有配电房 1 个，中央空调 1 套，10 套天井式空调，天面水池 1 座，



消防系统 1 套，电梯 1 台，假山池 1 座。

（三）食堂综合楼，位于园湖南路 20 号大院内，建筑面积 5426m<sup>2</sup>，6 层，有 24 套住房，有室内球馆 1 个，厨房 1 个，大小餐厅若干；电梯 1 台、消防系统 1 套。另有花园 7 座，水池 1 个，假山池 1 个，绿化带若干；室外球场 1 个，露天停车位若干；配电房、水泵房各 1 个；

（四）老干部活动室、交流干部周转房、车库等配套设施，分别位于园湖南路 20、26 号大院内，建筑面积 1266 m<sup>2</sup>，配有生活用水泵房 1 座，绿化带、花池、建筑小品若干。

## 二、合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1. 合同基本条款
2. 投标人提交的投标函、投标报价表和技术文件等全部投标文件
3. 招标内容及要求
4. 中标通知书
5. 甲、乙双方商定的补充协议

## 三、委托管理事项

按照《招标内容及要求》中物业管理服务内容的所有要求执行。

## 四、合同期限

本合同期限为 2 年。自      年      月      日起至      年      月      日止。合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，并顺延至新的中标供应商提供服务之日止。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，双方另有约定的除外。

## 五、甲方的权利和义务

1. 有权要求乙方提供各种具体、详细的人员、设备配置情况；服务范围、服务标准、考核标准等，以及工资薪酬发放、依法缴纳社保和公示等情况。
2. 有权对乙方的管理实施监督检查，分为日常监督检查、月度考核和年度综合考核评定。日常监督检查随机进行，发现有不达到服务标准或工作失误的，立即进行处理；月度考核（含问卷调查）按月进行，考核结果作为当月服务费支付依据；年度综合考核评定每年进行一次，考核结果作为本年度服务质量保证金返还依据。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止合同，没收全部质保金，要求乙方赔偿损失。
3. 甲方在合同生效之日起 3 日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理工作档案、资料，在乙方管理期满时有权收回。

4. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
5. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
6. 协助乙方做好物业管理工作。
7. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 六、乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，并报甲方备案，按合同约定的服务质量、工作内容及要求自主开展各项管理活动。
2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
3. 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和维修方案以及日常各项服务的标准，经双方议定后由乙方组织实施。
4. 经甲方书面批准，可以聘请专业公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人，否则甲方有权解除合同，没收保证金。同时，乙方对所聘请专业公司所开展的业务活动负有监督和管理义务，确保不损坏甲方的物品，如因乙方聘请专业公司承担的专项管理业务造成甲方经济损失的，乙方应承担全部责任或连带责任。
5. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。
6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。
7. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。
8. 按照投标文件承诺配备本物业服务人员，并对中层以上管理人员名单进行公告。中层以上管理人员变更必须征得甲方同意。
9. 本合同终止或解除时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料。

## 七、管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

## 八、管理服务费用

1. 根据中标通知书的中标内容，管理服务费用的合同总金额为人民币（大写）：\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。具体结算金额按物业管理服务实际情况进行结算。上述服务费已包含乙方依照《物业管理服务工作细则》开展物业服务所需的各项费用，其中，物业的运行、日常养护及小修

费用，由乙方承担，并包含在甲方支付的服务费中；大中修及更新改造费用由甲方承担。

2. 付款方式：按“合同基本条款”规定执行。

## 九、违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收全部质保金。

3. 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的或发生偷盗案件价值折合人民币 500 元以上的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，如双方有分歧，最终以政府有关部门的鉴定结论或认定为准确），且甲方有权解除合同，没收全部质保金。

4. 甲、乙双方如因采取不正当行为或手段致使对方失去管理权造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

5. 乙方未经甲方同意，不按招标文件邀约条件配备服务人员或擅自更换中层管理人员的，限期 7 个日历天内按要求重新配备到位；7 个日历天内不能按要求配备到位相关人员的，处以 2000 元违约金；乙方一个月内不能按要求配备到位相关人员的，甲方按乙方中标价人均月服务费扣除相关人员服务费，严重影响服务质量的，甲方有权单方面解除合同，没收全部质保金。

6. 乙方出现达不到服务标准情形的，甲方有权按以下标准收取违约金：

6.1 一般情况。乙方服务不达标但未造成损失或不良影响的，甲方每次收取乙方 200 元违约金。

6.2 较重情况。乙方服务不达标造成较轻损失或不良影响的，或者特殊岗位服务出现轻微错误的，甲方每次收取乙方 500 元违约金。

6.3 严重情况。乙方不按照有关劳动法规的规定及招标文件约定发放劳动报酬，造成人员变动频繁或人员配备不到位，严重影响服务质量的；乙方服务出现严重失误造成重大损失或重大影响的，或者特殊岗位服务出现较大错误的，如服务区域内发生火灾、人员伤害、财产被盗（抢），重大泄密、因维护或操作音响等智能会议系统不当造成会议不能召开或中断、因恢复供电不及时造成计算机房重要设备宕机等，甲方有权扣除乙方当月质保金，情节特别严重的，甲方扣减乙方当月服务费，并有权单方面解除合同。

6.4 乙方季度综合测评满意率不达 90%的，甲方按《考核管理办法》规定扣减乙方相应的质保金。

6.5 因乙方未能履行本服务合同的约定，或者履行本合同未达到规定的考核标准，导致甲方人员的人身或甲方的财产受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

6.6 合同终止/解除后，乙方应在 10 天内交回物业用房和相关档案资料，否则，乙方应按日向甲方支付违约金 1000 元，逾期 20 天后，违约金加倍且甲方有权没收全部质保金。

## 十、其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，但应书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 3 个月前向对方提出书面意见。
3. 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。
4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。
5. 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
6. 本合同一式陆份，甲乙双方各执两份、物业管理主管部门及采购代理机构各执一份，具有同等法律效力。
7. 本合同自双方签字盖章之日起生效。
8. 其他约定事项：合同履行中，如需修改或补充合同内容，由双方协商另签署书面修改或补充协议作为本合同不可分割的一部分。

委托方	受托方
委托方（章）： 住所： 法定代表人： 委托代理人： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 邮政编码：	受托方（章）： 住所： 法定代表人： 委托代理人： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 邮政编码：

## 合同基本条款

### 1 定义

1.1 “合同”系指甲方和乙方（简称合同双方）已达成的协议，即由双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

1.2 “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时应支付给乙方的款项。

1.3 “甲方”系指采购人。

1.4 “乙方”系指中标后提供合同服务的物业服务企业或单位。

### 2 适用范围

2.1 本合同条款仅适用于本次招标活动。

### 3 技术规格和标准

3.1 本合同项下所提供服务的技术规格和标准应与本招标文件规定的标准相一致。

### 4 合同期限

委托管理期限为 2 年。即自        年    月    日起至        年    月        日止。

### 5 价格

5.1 除非合同中另有规定，乙方为其所提供物业管理服务而要求甲方支付的金额应与其投标报价一致。

### 6 责任赔偿

6.1 乙方对所提供服务与合同要求不符负有责任，乙方应按甲方决定的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

（1）乙方同意甲方取消其不符合要求的服务项目，退还已经收取的该项目的物业管理费、佣金和酬金。

（2）对于情节轻微的，可降低该类项目的物业管理服务价格。

（3）对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，甲方有权终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

（4）对于物业服务区域内发生的财物丢失、损坏等进行的赔偿，应根据责任大小实行“责任赔偿”，赔偿责任的确定，一般由执法部门裁定进行确认，由乙方根据确认结果实施赔偿。被丢失、损失的物品价值的确定，按市场价格和相关规定的折旧情况综合确定，即按实际价值确定。

6.2 如果甲方提出索赔通知后 30 天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的 30 天内或甲方同意的更长一些的时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将

从预付款或乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求赔偿的权利。

## 7 不可抗力

7.1 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，则延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指甲乙双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

7.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报或传真等书面通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 8 履约保证金及付款方式

8.1 履约保证金为中标金额的 5%，由乙方在签订合同前提交给甲方。

8.2 履约保证金作为违约金的一部分及用于补偿甲方因乙方不能履行其合同义务而蒙受的损失。如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金取得补偿，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

8.3 乙方按照合同要求正式开始提供物业管理服务一个月后，由乙方提出申请，履约保证金由甲方在五个工作日内退回乙方（无息）。

8.4 付款方式：

（1）无预付款，采购人扣除合同额的 5% 作为质保金，在每月终后 15 个工作日内向乙方支付上月物业管理费，每月支付金额根据实际服务范围和内容，按照扣除质保金的金额均衡支付。

（2）在年度服务期满后 20 个工作日内，采购人依据年终考评结果将上年度预留的质保金支付给中标供应商（中标供应商发生违约责任需赔偿的采购人从质保金扣除）。

（3）中标供应商每次申请付款时需开具同等金额发票给采购人，否则采购人有权拒绝付款。

## 9 争议的解决

9.1 在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在 60 天内不能达成协议时，向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 10 合同终止

10.1 本合同期限为 2 年。合同到期甲乙双方均未提出新的意向，合同自行终止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应承担所造成的一切损失。如一方因故需终止合同，必须提前三个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。

10.2 出现下列情况时合同自动终止：

（1）发生不可抗力时。

(2) 一方不履行合同条款，造成另一方无法执行合同协议，协商又不能求得解决。合同终止，责任方赔偿损失。

(3) 物业被征用。

## **11 合同修改**

11.1 对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为合同的补充协议。

## **12 适用法律**

12.1 本合同应按中华人民共和国的法律解释。

## **13 主导语言与计量单位**

13.1 合同应以中文书写。甲乙双方所有的来往信函以及与合同有关的文件均应以中文书写。

13.2 除技术规格另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

## **14 合同份数**

14.1 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份、物业管理主管部门及采购代理机构各执壹份，具有同等法律效力。

## **15 合同生效**

15.1 除非合同中另有说明，本合同经双方签字盖章后，即开始生效。

广西壮族自治区国家税务局

物业委托管理服务合同（生活区）

委托方（甲方）：广西壮族自治区国家税务局

受托方（乙方）：\_\_\_\_\_

签订地点：广西南宁市园湖南路 26 号

签订时间： 年 月 日



根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对广西壮族自治区国家税务局生活区实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

## 一、物业基本情况

### （一）生活区

1. 生活区物业概况：宿舍楼 13 栋，总建筑面积 26057m<sup>2</sup>，其中：  
宿舍楼共计 13 栋，分别位于园湖南路 20、26 号大院内，建筑面积 26528m<sup>2</sup>。
2. 物业类型：生活区（详见招标文件内容及要求）。

## 二、合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1. 合同基本条款
2. 投标人提交的投标函、投标报价表和技术文件等全部投标文件
3. 招标内容及要求
4. 中标通知书
5. 甲、乙双方商定的补充协议

## 三、委托管理事项

按照《招标内容及要求》中物业管理服务内容的所有要求执行。

## 四、合同期限

本合同期限为 2 年。自      年      月      日起至      年      月      日止。合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，并顺延至新的中标供应商提供服务之日止。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，双方另有约定的除外。

## 五、甲方的权利和义务

1. 有权要求乙方提供各种具体、详细的人员、设备配置情况；服务范围、服务标准、考核标准等，以及工资薪酬发放、依法缴纳社保和公示等情况。
2. 对乙方的管理实施监督检查，分为日常监督检查、月度考核和年度综合考核评定。日常监督检查随机进行，发现有未达到服务标准或工作失误的，立即进行处理；月度考核（含问卷调查）按月进行，考核结果作为当月服务费支付依据；年度综合考核评定每年进行一次，考核结果作为本年度服务质量保证金返还依据。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止合同，没收全部

质保金，要求乙方赔偿损失。

3. 甲方在合同生效之日起  3  日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理工作档案、资料，在乙方管理期满时有权收回。

4. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

5. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

6. 协助乙方做好物业管理工作。

7. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 六、乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，并报甲方备案，按合同约定的服务质量、工作内容及要求自主开展各项管理活动。

2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3. 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和维修方案以及日常各项服务的标准，经双方议定后由乙方组织实施。

4. 经甲方书面批准，可以聘请专业公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人，否则甲方有权解除合同，没收保证金。同时，乙方对所聘请专业公司所开展的业务活动负有监督和管理义务，确保不损坏甲方的物品，如因乙方聘请专业公司承担的专项管理业务造成甲方经济损失的，乙方应承担全部责任或连带责任。

5. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

7. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

8. 按照投标文件承诺配备本物业服务人员，并对中层以上管理人员名单进行公告。中层以上管理人员变更必须征得甲方同意。

9. 本合同终止或解除时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料。

## 七、管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

## 八、管理服务费用

1. 生活区物业服务收费标准：根据《南宁市普通住宅小区物业服务收费标准》， 元/月/平方米。

2. 根据中标通知书的中标内容，管理服务费用的合同总金额为人民币（大写）：  （  元）。具体结算金额按物业管理服务实际情况进行结算。上述服务费已包含乙方依照《物业管理服务工作细则》开展物业服务所需的各项费用，其中，物业的运行、日常养护及小修费用，由乙方承担，并包含在甲方支付的服务费中；大中修及更新改造费用由甲方承担。不在甲方名册上的住户，物业管理费用由物业公司负责收缴，（这部分物业费用在当月应支付物业服务费用中抵减），物业服务公司并负责代收缴不在甲方名册上住户的水、电、生活垃圾清运费。

3. 付款方式：按“合同基本条款”规定执行。

## 九、违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收全部质保金。

3. 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的或发生偷盗案件价值折合人民币 500 元以上的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，如双方有分歧，最终以政府有关部门的鉴定结论或认定为准），且甲方有权解除合同，没收全部质保金。

4. 甲、乙双方如因采取不正当行为或手段致使对方失去管理权造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

5. 乙方未经甲方同意，不按招标文件邀约条件配备服务人员或擅自更换中层管理人员的，限期 7 个日历天内按要求重新配备到位；7 个日历天内不能按要求配备到位相关人员的，处以 2000 元违约金；乙方一个月内不能按要求配备到位相关人员的，甲方按乙方中标价人均月服务费扣除相关人员服务费，严重影响服务质量的，甲方有权单方面解除合同，没收全部质保金。

6. 乙方出现达不到服务标准情形的，甲方有权按以下标准收取违约金：

6.1 一般情况。乙方服务不达标但未造成损失或不良影响的，甲方每次收取乙方 200 元违约金。

6.3 较重情况。乙方服务不达标造成较轻损失或不良影响的，或者特殊岗位服务出现轻微错误的，甲方每次收取乙方 500 元违约金。

6.3 严重情况。乙方不按照有关劳动法规的规定及招标文件约定发放劳动报酬，造成人员变动频繁或人员配备不到位，严重影响服务质量的；乙方服务出现严重失误造成重大损失或重大影响的，或者特殊岗位服务出现较大错误的，如服务区域内发生火灾、人员伤亡、财产被盗（抢），重大泄密、因维护或操作音响等智能会议系统不当造成会议不能召开或中断等，甲方有权扣除乙方当月质保金，情节特别严重的，甲方扣减乙方当月服务费，并有权单方面解除合同。

6.4 乙方季度综合测评满意率不达 90%的，甲方按《考核管理办法》规定扣减乙方相应的质保金。

6.5 因乙方未能履行本服务合同的约定，或者履行本合同未达到规定的考核标准，导致甲方人员的人身或甲方的财产受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

6.6 合同终止/解除后，乙方应在 10 天内交回物业用房和相关档案资料，否则，乙方应按日向甲方支付违约金 1000 元，逾期 20 天后，违约金加倍且甲方有权没收全部质保金。

## 十、其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，但应书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 3 个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同一式陆份，甲乙双方各执两份、物业管理主管部门及采购代理机构各执一份，具有同等法律效力。

7. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

8. 其他约定事项：合同履行中，如需修改或补充合同内容，由双方协商另签署书面修改或补充协议作为本合同不可分割的一部分。

委托方	受托方
委托方（章）： 住所： 法定代表人： 委托代理人： 电话： 传真：	受托方（章）： 住所： 法定代表人： 委托代理人： 电话： 传真：

开户银行:	开户银行:
账号:	账号:
邮政编码:	邮政编码:

## 合同基本条款

### 1 定义

1.1 “合同”系指甲方和乙方（简称合同双方）已达成的协议，即由双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

1.2 “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时应支付给乙方的款项。

1.3 “甲方”系指采购人。

1.4 “乙方”系指中标后提供合同服务的物业服务企业或单位。

### 2 适用范围

2.1 本合同条款仅适用于本次招标活动。

### 3 技术规格和标准

3.1 本合同项下所提供服务的技术规格和标准应与本招标文件规定的标准相一致。

### 4 合同期限

委托管理期限为2年。即自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_\_\_日止。合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，并顺延至新的中标供应商提供服务之日止。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，双方另有约定的除外。

### 5 价格

5.1 除非合同中另有规定，乙方为其所提供物业管理服务而要求甲方支付的金额应与其投标报价一致。

### 6 责任赔偿

6.1 乙方对所提供服务与合同要求不符负有责任，乙方应按甲方决定的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

（1）乙方同意甲方取消其不符合要求的服务项目，退还已经收取的该项目的物业管理费、佣金和酬金。

（2）对于情节轻微的，可降低该类项目的物业管理服务价格。

（3）对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，甲方有权终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

（4）对于物业服务区域内发生的财物丢失、损坏等进行的赔偿，应根据责任大小实行“责任赔偿”，赔偿责任的确定，一般由执法部门裁定进行确认，由乙方根据确认结果实施赔偿。被丢失、损失的物品价值的确定，按市场价格和相关规定的折旧情况综合确定，即按实际价值确定。

6.2 如果甲方提出索赔通知后 30 天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的 30 天内或甲方同意的更长一些的时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将

从预付款或乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求赔偿的权利。

## 7 不可抗力

7.1 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，则延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指甲乙双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

7.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报或传真等书面通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 8 履约保证金及付款方式

8.1 履约保证金为中标金额的 5%，由乙方在签订合同前提交给甲方。

8.2 履约保证金作为违约金的一部分及用于补偿甲方因乙方不能履行其合同义务而蒙受的损失。如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金取得补偿，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

8.3 乙方按照合同要求正式开始提供物业管理服务一个月后，由乙方提出申请，履约保证金由甲方在五个工作日内退回乙方（无息）。

8.4 付款方式：

（1）无预付款，采购人扣除合同额的 5% 作为质保金，在每月终后 15 个工作日内向乙方支付上月物业管理费，每月支付金额根据实际服务范围和内容，按照扣除质保金的金额均衡支付。

（2）在年度服务期满后 20 个工作日内，采购人依据年终考评结果将上年度预留的质保金支付给中标供应商（中标供应商发生违约责任需赔偿的采购人从质保金扣除）。

（3）中标供应商每次申请付款时需开具同等金额发票给采购人，否则采购人有权拒绝付款。

## 9 争议的解决

9.1 在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在 60 天内不能达成协议时，向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 10 合同终止

10.1 本合同期限为 2 年。合同到期甲乙双方均未提出新的意向，合同自行终止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。如一方因故需终止合同，必须提前三个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。

10.2 出现下列情况时合同自动终止：

（1）发生不可抗力时。

(2) 一方不履行合同条款，造成另一方无法执行合同协议，协商又不能求得解决。合同终止，责任方赔偿损失。

(3) 物业被征用。

## **11 合同修改**

11.1 对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为合同的补充协议。

## **12 适用法律**

12.1 本合同应按中华人民共和国的法律解释。

## **13 主导语言与计量单位**

13.1 合同应以中文书写。甲乙双方所有的来往信函以及与合同有关的文件均应以中文书写。

13.2 除技术规格另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

## **14 合同份数**

14.1 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份、物业管理主管部门及采购代理机构各执壹份，具有同等法律效力。

## **15 合同生效**

15.1 除非合同中另有说明，本合同经双方签字盖章后，即开始生效。



## 第五章 投标文件组成

### 一、投标文件外层包装封面格式

# 投 标 文 件

项目名称：

项目编号：

分 标 号：

投标人名称：

投标人地址：

开 标 时 启 封

年 月 日

## 二、资格部分格式

### 2.1 资格部分封面格式：

正本/或副本

# 投标文件（资格部分）

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

法定代表人或委托代理人签字：

年 月 日

### 2.2 资格部分目录

- (1) 有效的营业执照副本复印件（必须提供，同时要加盖单位公章）；
- (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，同时要加盖单位公章）；
- (3) 法定代表人授权委托书(格式见第六章) 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，同时要加盖单位公章）；
- (4) 截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳税收（国税或地税）的凭证复印件（如税务机关开具的完税证、银行缴税付款凭证或缴款回单等；如为非税务机关开具的凭证或回单的，应清晰反映：付款人名称、帐号，征收机关名称，缴款金额，税种名称，所属时期等内容）。无纳税记录的，应提供投标人所在地的税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》复印件；
- (5) 截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳社会保障资金的凭证复印件（如社保部门开具的证明、收款收据等，或银行缴款凭证、回单等；如为非社保部门开具的凭证或回单的，应清晰反映：缴款单位名称、社保单位名称、保险险种名称、缴款金额等内容）。无缴费记录的，应提供投标人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；
- (6) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式自拟）；
- (7) 信用记录网站（“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/cr/list](http://www.ccgp.gov.cn/cr/list))）查询结果信用声明函（格式见第六章）；
- (8) 投标人截标时间前半年内，连续三个月的财务月报表；

(9) 特殊资质要求：无。

2.2.1 营业执照复印件（副本，同时要加盖单位公章）。

2.2.2 法定代表人完整有效的身份证复印件（必须提供，第二代身份证必须提供正反面复印件，同时要加盖单位公章）；

2.2.3-1 法定代表人授权委托书格式：

### 法定代表人授权委托书

致：\_\_\_\_\_（招标采购单位名称）：

我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工\_\_\_\_\_（姓名）以我方的名义参加\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

被授权人签名：\_\_\_\_\_

法定代表人签名：\_\_\_\_\_

所在部门职务：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_

被授权人身份证号码：\_\_\_\_\_

投标人公章：

年 月 日

2.2.3-2 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，同时要加盖单位公章，否则其投标无效）；

2.2.4 截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳税收（国税或地税）的凭证复印件（如税务机关开

具的完税证、银行缴税付款凭证或缴款回单等；如为非税务机关开具的凭证或回单的，应清晰反映：付款人名称、帐号，征收机关名称，缴款金额，税种名称，所属时期等内容。无纳税记录的，应提供投标人所在地的税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》复印件；

2.2.5 截标时间前半年内，连续三个月投标人依法缴纳社会保障资金的凭证复印件（如社保部门开具的证明、收款收据等，或银行缴款凭证、回单等；如为非社保部门开具的凭证或回单的，应清晰反映：缴款单位名称、社保单位名称、保险险种名称、缴款金额等内容）。无缴费记录的，应提供投标人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。

2.2.6 参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式自拟）

2.2.7 信用声明函（格式）：

### 信用声明函（格式）

致：\_\_\_\_\_（采购代理机构名称）

我方愿意参加贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号：\_\_\_\_\_）项目的投标，为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标服务成果和服务，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1. 经查询，在规定的查询时间内，“信用中国”和“中国政府采购网”网站我方未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。

2. 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

说明：

1. 投标人应当通过“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）查询投标人相关主体的信用记录。查询时间为本项目投标截止时间前5日至投标截止时间中任意一天。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，将被拒绝参与本项目政府采购活动。

2. 两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

法定代表人或委托代理人签字：\_\_\_\_\_

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

年 月 日

2.2.8 投标人截标时间前半年内，连续三个月的财务月报表

2.2.9 特殊资质要求：无

### 三、投标文件（商务及技术部分、报价部分）格式

正本/或副本

#### 投标文件 (商务及技术部分、报价部分)

项目名称:

项目编号:

投标人名称:

法定代表人或委托代理人签字:

年 月 日

#### 3.1 商务及技术部分内封面格式:

##### 商务及技术部分

项目名称:

项目编号:

投标人名称:

法定代表人或委托代理人签字:

年 月 日

#### 3.2 商务部分目录

- (1) 投标保证金银行回执单复印件;
- ★(2) 投标声明书(格式见第六章);
- (3) 投标人情况介绍;
- (4) 属于投标人的资质及信誉等方面的证书或材料;
- (5) 属于产品制造商的资质及信誉等方面的证书或材料;

★ (6) 商务响应表(格式见第六章)；

(7) 投标人需要说明的其他文件和说明；

(8) 投标人的类似成功案例的业绩证明文件(格式见第六章)；

(9) 投标人符合中小企业划型标准的，按《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)要求，提供有效证明文件及中小企业声明函。监狱企业参加政府采购活动时，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。(证明文件在有效期内或注明为2018年度的为有效；未注明有效期或2018年度的，开具时间在一年内的为有效，其余由评标委员会认定，原件备核)(格式见第六章)；

(10) 投标产品提供单位按《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2018〕141号)认定为残疾人福利性单位的，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责(格式见第六章)。

### 3.3 技术部分目录

★ (1) 服务方案(均不含报价)(格式见第六章)；

★ (2) 技术响应表(格式见第六章)；

★ (3) 服务承诺，包括但不限于以下文件资料：

1) 项目实施人员一览表(格式见第六章)；

2) 服务的内容和措施；

3) 本地化服务能力证明(距采购人最近的服务网点情况表)(格式见第六章)。

(4) 招标采购需求中要求的必须提供的材料(如技术方案、实施方案等)；

(5) 投标人或投标产品制造商拥有主要装备和检测设施的情况和现状；

(6) 优惠条件：投标人承诺给予采购人的各种优惠条件，包括服务项目等方面的优惠；

(7) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；

(8) 投标人需要说明的其他文件和说明。

### 3.2 商务部分

3.2.1 投标保证金银行回执单复印件(一式二份，一份随资格部分装订，一份随开标一览表装订)

3.2.2 投标声明书格式：

## 投 标 声 明 书

致：\_\_\_\_\_（招标采购单位名称）：

\_\_\_\_\_（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址\_\_\_\_\_。

我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标，为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标产品和服务，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1. 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

2. 我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

3. 我方此次向贵方提供的产品名称为：\_\_\_\_\_，产品原产地及厂家为：\_\_\_\_\_。

4. 我方诚意提请贵方关注：近期有关该产品的重大决策和事项有：\_\_\_\_\_。

5. 我方及由本人担任法定代表人的其他机构最近三年内被通报或者被处罚的违法行为有：

\_\_\_\_\_

6. 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

投标人公章：\_\_\_\_\_ 年 月 日

### 3.2.3 投标人情况介绍（格式自拟）

### 3.2.4 属于投标人资质及信誉等方面的证书或材料（格式自拟）

### 3.2.5 属于产品制造商资质及信誉等方面的证书或材料（格式自拟）

### 3.2.6 商务响应表格式：

分标：\_\_\_\_\_

项号	招标文件的商务条款	投标文件承诺的商务条款	偏离说明



.....			
-------	--	--	--

注：投标人应对照招标文件中商务部分要求的内容逐条响应，并在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”

授权代表签名：

投标人盖章：\_\_\_\_\_

日期：

### 3.2.7 投标人需要说明的其他文件和说明

### 3.2.8 投标人的类似成功案例的业绩证明文件：

投标人同类项目实施情况一览表格式：（投标人同类项目合同复印件、用户验收报告、用户评价意见格式自拟）

采购单位名称	货物或项目名称	采购数量	单价	合同金额 (万元)	附件页码			采购单位联系人 及联系电话
					合同	验收报告	用户评价	

法定代表人或授权代表人签字：\_\_\_\_\_

投标人公章：\_\_\_\_\_

年 月 日

### 3.2.10 中小企业声明函格式：

## 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暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：投标人符合中小企业划型标准的，按《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）要求，提供有效证明文件（证明文件在有效期内或注明为2018年度的为有效；未注明有效期或2018年度的，开具时间在一年内的为有效，其余由评标委员会认定，原件备核），供评标委员会评审。

3.2.11 残疾人福利性单位声明格式：

## 残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2018〕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

注：投标人如为残疾人福利性单位并提供本《残疾人福利性单位声明函》的，必须对声明的真实性负责。

### 3.3 技术部分

#### 3.3.1 服务方案，格式自拟：

授权代表签名：\_\_\_\_\_

投标人盖章：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

#### 3.3.2 技术响应表格式：

分标：\_\_\_\_\_

招标文件要求			投标文件响应			偏离情况
序号	采购内容	要求	序号	采购内容	性能及指标	
...			...			

注：投标人应根据投标货物的性能指标、对照招标文件采购需求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

授权代表签名：\_\_\_\_\_

投标人盖章：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

#### 3.3.3 服务承诺（格式自拟），包括但不限于以下文件资料：

##### 1) 项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表；

分标：\_\_\_\_\_

姓名	职务	专业技术资格	证书编号	参加本单位工作时间	劳动合同编号	社保缴费编号或信息
...						

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。

授权代表签名： \_\_\_\_\_

投标人盖章： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

2) 服务的内容和措施;

3) 本地化服务能力证明

距采购人最近或者能为本项目提供最优服务的网点情况表

服务网点名称				投标文件页码
地址				
注册资本金		其中：投标人出资比例		
员工总人数		其中：技术人员数		
经营期限				
售后服务协议				
售后服务内容				
工作业绩				
服务承诺				
业务咨询电话		传 真		
负责人		联系电话		

授权代表签名： \_\_\_\_\_

投标人公章： \_\_\_\_\_

年 月 日

3.3.4 招标采购需求中要求提供的材料（如技术方案、实施方案等）（格式自拟）；

3.3.5 投标人或投标产品制造商拥有主要设备的情况和现状（格式自拟）；

3.3.6 优惠条件：投标人承诺给予采购人的各种优惠条件，包括服务项目等方面的优惠（格式自拟）；

3.3.7 投标人对本项目的合理化建议和改进措施（格式自拟）；

3.3.8 投标人需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

#### 四、报价部分格式

##### 4.1 报价部分内封面格式：

# 报 价 部 分

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

法定代表人或委托代理人签字：

年 月 日

##### 4.2 报价部分目录

★（1）投标函（格式见第六章）；

★（2）投标报价明细表（格式见第六章）；

（3）投标人针对报价需要说明的其他文件和材料（格式自拟）；

★（4）开标一览表（与投标函、投标保证金银行回执单复印件一起单独用小信封密封，格式见第六章）；

##### 4.2.1 投标函格式：

## 投 标 函

致\_\_\_\_\_ (采购人或采购代理机构):

根据\_\_\_\_\_ (项目名称) (项目编号: \_\_) 的投标邀请, \_\_\_\_ (姓名、职务) 代表投标人\_\_\_\_\_ (投标人名称、地址) 参加本项目招标的有关活动。据此函, 作如下承诺:

1. 同意在本项目招标文件中规定的开标日起\_\_\_\_天遵守本投标文件中的承诺, 且在期满之前均具有约束力。

2. 具备政府采购相关法律法规规定的参加政府采购活动的供应商应当具备 的条件:

- (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) 参加此项采购活动前 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

3. 具备本项目招标文件中规定的其他资格条件。

4. 提供投标人须知规定的全部投标文件, 包含资格部分的正本一份、副本\_\_\_\_\_份、商务及技术部分、报价部分的正本一份、副本\_\_\_\_\_份。

5. 已详细审阅全部招标文件 (包括招标文件澄清函), 理解投标人须知的 所有条款。

6. 完全理解贵方“最低报价不能作为中标的保证”的规定。

7. 接受招标文件中全部合同条款, 且无任何异议; 保证忠实地执行双方所 签订的合同, 并承担合同规定的责任和义务。

8. 完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求, 若有偏差, 已在投标文件中明确说明。

9. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标, 贵方可不予退还我方的投标保证金。

10. 愿意提供任何与投标有关的数据、情况和技术资料等。

11. 我方已详细审核全部投标文件、参考资料及有关附件, 确认无误。

12. 对本次招标内容及与本项目有关的知识产权、技术资料、商业秘密及相关信息保密。

13. 与采购人和采购代理机构无任何的隶属关系或者其他利害关系。

14. **投标人同意本投标文件中“投标报价明细表”和中标后签订的采购合同可用于公示, 其中所有内容不涉及投标人商业秘密, 并承诺可向招标采购单位提供相关电子文档。**

15. 投标函一式二份, 一份随报价部分装订, 一份随开标一览表装订。

16. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄:

地址: \_\_\_\_\_ 邮编: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_ 投标人代表姓名: \_\_\_\_\_ 职务: \_\_\_\_\_

投标人企业工商营业执照号码: \_\_\_\_\_

法定代表人姓名: \_\_\_\_\_ 法定代表人身份证号码: \_\_\_\_\_

授权委托代理人姓名: \_\_\_\_\_ 授权委托代理人身份证号码: \_\_\_\_\_

投标人开票资料:

代理服务费的开票信息: (填“专票”或“普票”) \_\_\_\_\_

名称:

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

授权代表签字：\_\_\_\_\_

(公章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 4.2.2 投标报价明细表格式：

### 投 标 报 价 明 细 表

分标：

金额单位：人民币（元）

序号	详细项目内容	单位及数量	单价	金额
投 标 总 价：大写： 人民币			/年	¥ /年
服务期：				

注：1、投标费用及利润等项目内容可自拟。

2、以上属于小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位生产的产品、属于非强制性优先采购节能产品、属于优先采购环境标志产品、属于广西工业产品需要分别列明产品总值、占本次投标报价的比例（百分比），并自列具体明细附表以供评标委员会审核。

授权代表签名：\_\_\_\_\_

投标人盖章：

日 期：

#### 4.2.3 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明（格式自拟）

#### 4.2.4 小信封（内装开标一览表、投标保证金银行回执单复印件、投标函）封面格式（可以手写，密封）：

\_\_\_\_\_



★必须注明投标人名称、投标人地址、投标项目名称、项目编号及“开标时启封”字样，并加盖投标人公章。

#### 4.2.5 开标一览表、投标保证金银行回执单复印件、投标函

##### 4.2.5-1 开标一览表格式

### 开标一览表

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

	投标报价	
分标报价	大写：人民币	小写： ¥ _____
分标报价	大写：人民币	小写： ¥
总报价	大写：人民币	小写： ¥

注：1、报价一经涂改，应在涂改处加盖单位公章或者由法定代表人或授权委托人签字或盖章，否则其投标作无效标处理。

2、以上报价应与“投标报价明细表”中的“投标总价”相一致。

★3、此表必须与“投标函”、“投标保证金银行回执单复印件”一起单独用一个小信封密封及递交，信封封面请注明项目名称、项目编号、投标人名称及“开标一览表、投标函、投标保证金银行回执单复印件”字样，否则不予接收。

法定代表人或授权代表（签字）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

#### 4.2.5-2 投标保证金银行回执单复印件

#### 4.2.5-3 投标函（格式略，格式与第4.2.1条相同）

## 五、其他文书、文件格式

### 5.1 联合投标协议书格式：

#### 联合体协议书（格式）

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加\_\_\_\_\_（采购代理机构名称）组织的\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号：\_\_\_\_\_）投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为联合体名称牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。

5、本联合体中，\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业，其协议合同金额占联合体协议合同总金额的\_\_\_\_\_%。【如联合体成员中有小型、微型企业的，请填写此条，否则无需填写；如联合体成员中有多个小型、微型企业的，请逐一列出。】

6、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

7、本协议书一式\_\_\_\_份，联合体成员和采购代理机构各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人授权委托书。

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

成员二名称：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

.....

年 月 日

### 5.2 联合投标授权委托书格式：

## 联合投标授权委托书

本授权委托书声明： 根据 与签订的《联合投标协议书》的内容，主办人的法定代表人现授权\_\_为联合投标代理人，代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务， 联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

授权人（签字）：

日期： 年 月 日

被授权人（签字）：

日期： 年 月 日

**5.3 法定代表人完整有效的身份证复印件（必须提供，第二代身份证必须提供正反面复印件，同时要加盖单位公章）；**

**5.4 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，同时要加盖单位公章，否则其投标无效）；**

## 第六章 项目需求

说明:

1、根据《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号)和财政部、国家发展改革委发布的《节能产品政府采购实施意见》(财库〔2004〕185号)的规定,采购需求中凡列入国家财政部在中国政府采购网上公布的最新一期节能产品政府采购清单的产品,投标人投标时必须于投标文件中提供所投产品属于强制采购最新一期节能产品清单的证明。

2、投标人应对投标内容所涉及的专利承担法律责任,并负责保护业主的利益不受任何损害。一切由于文字、商标、技术和软件专利授权引起的法律裁决、诉讼和赔偿费用均由中标人负责。同时,具有产品专利的投标人应在其投标文件中提供与其自有产品专利相关的有效证明材料,否则,不能就其产品的专利在本项目投标过程中被侵权问题而提出异议。

3、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,如各分标中有涉及信息安全产品的设备,必须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复印件。

4、投标人应注意下列内容:

1) 招标文件中带“★”的条款为本次采购的实质性的商务、技术或服务要求,投标人须满足或响应,若无法完全满足,将会被认定为无效投标。

2) 投标人须在投标文件中填写/应答技术规格参数,当投标文件中技术参数与招标文件中技术参数有偏离时,须在“偏离”栏内如实注明是“正偏离”或“负偏离”,“正偏离”指投标设备的技术参数优于招标文件中要求,“负偏离”指投标设备的技术参数低于招标文件中要求。投标文件中的技术参数、功能或其它内容有“正偏离”的,投标人须对“正偏离”的情况单独作出说明。

5、投标人应承诺投标文件中提供的证明材料和资质文件真实,如出现虚假应标情况,投标人除了应接受有关部门的处罚外,还应依据《中华人民共和国合同法》的相关条款来确定赔偿金额。

### 物业服务采购需求

一、项目概况:

物业基本情况:该物业系办公生活综合区,分布位于园湖南路20、26号两大院内,总建筑面积56288m<sup>2</sup>。

其中:

(一) 办公楼主楼,位于园湖南路26号大院,建筑面积17328m<sup>2</sup>,地上18层,地下1层,有147间办公室,1个大会议厅,2个综合性会议室(多媒体和视频会议室),2间教室,1个中心机房,有阅览室、

仓库若干；有配电房 1 个，水泵房 1 个，中央空调 2 套，消防系统 1 套，电梯 3 台，视频及消防监控室 1 座。

（二）附属综合用房，位于园湖南路 26 号大院，建筑面积 5740 m<sup>2</sup>，主楼 7 层，副楼 2 层，有 78 间办公用房，1 个大会议厅，3 间小会议室；有配电房 1 个，中央空调 1 套，10 套天井式空调，天面水池 1 座，消防系统 1 套，电梯 1 台，假山池 1 座。

（三）食堂综合楼，位于园湖南路 20 号大院内，建筑面积 5426m<sup>2</sup>，6 层，有 24 套住房，有室内球馆 1 个，厨房 1 个，大小餐厅若干；电梯 1 台、消防系统 1 套。另有花园 7 座，水池 1 个，假山池 1 个，绿化带若干；室外球场 1 个，露天停车位若干；配电房、水泵房各 1 个；

（四）老干部活动室、交流干部周转房、车库等配套设施，分别位于园湖南路 20、26 号大院内，建筑面积 1266 m<sup>2</sup>，配有生活用水泵房 1 座，绿化带、花池、建筑小品若干。

（五）宿舍楼共计 13 栋，分别位于园湖南路 20、26 号大院内，建筑面积 26528m<sup>2</sup>。

二、需求服务时间：2 年，从签订合同时间算起。

三、服务目标及各项指标要求

（一）管理目标

服务目标是：为工作人员及住户创造高效、便捷、安全、卫生的办公生活环境，为外来人员创造文明、舒适、温馨的办事环境。合同期内达到南宁市城市物业管理优秀大厦标准。

（二）服务应达到的各项指标

全体工作人员须统一着装，佩戴统一标志，仪表端庄、大方，衣着整洁，表情自然和蔼、亲切；对业主一视同仁；接待时主动、热情、规范；迎送接待业主和来访人员时，用语准确，称呼恰当，问候亲切，语气诚恳，耐心细致；使用文明用语，不使用服务忌语。达到以下指标：

1. 杜绝火灾责任事故和其他安全事故；
2. 环境卫生、清洁率达 99%；
3. 消防设备设施完好率 100%；
4. 房屋、门窗完好率 99%；
5. 车库设备完好率 98%；

6. 智能化系统运行正常率 98%；
7. 零星维修、报修及时率 100%，返修率≤1%；
8. 服务有效投诉≤5%，处理率 100%；
9. 会议服务及时率 100%；
10. 每半年对物业管理服务满意度抽样调查，满意率达 90%以上，对不满意的情况进行分析并及时整改。

(三) 人员配备要求：

物业管理公司进驻服务团队需求人数为 52 人，为本项目配置的项目经理需持有注册物业管理师证书。

项目助理人员、消防、电梯等专业操作人员，按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书，工程技术人员需持有电工高级技能职业资格证书，并有同类设备的管理经验三年以上，以上人员须提供社会养老保险证明。配备如下：

部门	岗位	人数	服务要求
项目经理部	项目经理	1	男女不限，45 周岁以下；有五年从事物业管理经历，具有大专以上学历，持有注册物业管理师证书；知识面宽，专业职能熟练，有较强的组织管理能力、协调能力；政审合格，双眼裸视力 1.0 以上，身体健康，体检合格。
	项目助理	2	女性， 年龄 30 周岁以下，身高 1.60 米以上，品貌端庄，政审合格，双眼裸视力 1.0 以上，身体健康，体检合格；具有大专以上学历，能吃苦耐劳。
	会务服务	2	女性， 年龄 30 周岁以下，身高 1.60 米以上，品貌端庄，政审合格，双眼裸视力 1.0 以上，身体健康，体检合格；具有高中以上学历，能吃苦耐劳。
	小计	5	
工程部	工程部长	1	男性， 年龄 50 周岁以下，政审合格，双眼裸视力 1.0 以上，身体健康，体检合格，能吃苦耐劳。消防、电梯等专业操作人员，按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书。工程技术人员需持有电工高级技能职业资格证书。并有同类设备的管理经验三年以上。熟悉电工操作的各项规程，有综合布线知识，消防、楼宇智能化等专业知识，有会议音响操作经验，熟悉操作各项规程。
	给排水工程	1	
	供电、电梯、空调设备管理	3	
	消防系统	1	
	智能会议系统	1	
	小计	7	
保安部	保安队长	1	80%以上人员有高中以上文化程度，保安队长及形象岗人员要求以复转军人为主，40 岁以下，身高 1.7 米以上，体重 70 公斤以下，一年以上相关工作经验，身体素质好，业务素质高，有较强的组织协调能力。普通岗保安员年龄应在 50 周岁以下。
	监控员	2	
	保安班长	3	
	保安员	13	
	小计	19	
保洁部	保洁班长	1	女性为主，年龄 52 周岁以下，具有一年以上工作经验，责任心强，双眼裸视力 1.0 以上，身体健康，体检合格；政审合格，具有初中以上文化，能吃苦耐劳。
	保洁员	16	
	小计	17	
绿化部	绿化班长	1	男女不限，年龄 52 周岁以下，绿化班长具有三年以上相关工

	绿化养护员	3	作经验，其他人员具有一年以上相关工作经给，责任心强，双眼裸视力 1.0 以上,身体健康，体检合格；政审合格，具有初中以上文化，能吃苦耐劳。
	小计	4	
合计		52	

### （三）服务质量要求及考核

1. 按照 2009 年自治区住房城乡建设厅修订的《自治区物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）评分细则》、以及南宁市物价局、南宁市房产局（南价格〔2009〕200 号）文件规定的一级物业管理服务标准提供服务。

2 按季对物业公司的服务工作进行综合考核，考核打分标准参照 2009 年自治区住房城乡建设厅修订的《自治区物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）评分细则》执行。综合考核评定结果 93 分为合格，93 分以上足额划拨应付承包费；低于 93 分为不合格，考评为不合格的，扣除应付物业服务费的 2%，低于 85 分以下的，每低 1 分加扣 1%。累计两个季度考评低于 85 分的，发包发有权单方面解除合同，并不退还质量保证金。

3. 机关服务中心每月至少 1 次派出专人对工作内容的完成情况进行督促检查，其余时间不定期抽查，检查人填写工作检查记录由物业公司被检查人签字认可并整理保存。根据平时检查结果，中心有权针对出现的问题，按以下标准对物业公司实施处罚，并下达书面整改通知，责成物管公司限期整改。

考核检查内容	物业公司交纳罚款额度	备注
发生重大失责行为，造成后果者。	每次罚款 10000 元	
工作人员服务态度端正，佩带明显标志（工作牌），穿工服，讲文明礼貌用语、服从和接受机关事务管理人员的指挥和检查，	每发现一次不合格者罚款 50 元	
值班保安一定要坚守岗位严禁脱岗。擅自离开岗位或睡觉，	每发现一次不合格者罚款 100 元	
保安值班时不准嬉笑打闹，不准看书、看报或进行其他与值班无关的事	每发现一次不合格者罚款 50 元	
保安要严格检查进出大楼物品，严禁易燃、易爆、有毒等危险物品进入大楼	每发现一次未检查者罚款 100 元	
大楼附近严禁打架、斗殴、寻衅滋事的事件发生；；严禁盗窃和人为破坏行为。	每发现一次罚款 500 元	
消防设备、器材和消防安全标志是否在位，状态是否良好，发现破损应及时维修更换	每发现一次不合格者罚款 100 元	
安全通道无违规占用、无杂物堆放等现象。	每发现一次不合格者罚款 100 元	
闲杂人员进入大楼，院内车辆乱停乱放，不及时制	每发现一次罚款 100 元	

止者。		
建筑物内公共楼道、步行梯、电梯间、卫生间、大堂、门厅、会议室保洁及时、无死角。	每发现一次不合格者罚款 100 元	
大楼外观完好、整洁、外墙、广场路面、绿地、散水坡、停车场、水池、楼梯入口台阶保洁及时、无死角。	每发现一次不合格者罚款 100 元	
果皮箱、垃圾箱等环卫设备内部垃圾及时清理，外表无污迹，垃圾箱周围无散落垃圾，污迹	每发现一次不合格者罚款 100 元	
雨、污水管井的井底无沉淀物，水流畅通；井盖上无污物，盖板无污迹	每发现一次不合格者罚款 100 元	
地面地漏完好无堵塞，无大面积积水，明沟、暗沟排水畅通，无垃圾，无溢流现象。沟盖板安装牢固、平稳	每发现一次不合格者罚款 100 元	
地面地漏完好无堵塞，无大面积积水，明沟、暗沟排水畅通，无垃圾，无溢流现象。沟盖板安装牢固、平稳	每发现一次不合格者罚款 100 元	
垃圾中转站、收集箱垃圾不能溢出，周围无散落垃圾，无明显污物。有效控制蝇、蚊等害虫孳生	每发现一次不合格者罚款 100 元	
绿化带、草坪、灌木定期浇水、修剪、养护、施肥，所有绿化长势良好，整齐美观，无病害、无斑秃无人为损坏；杂草经常进行清除。花草树木枯死应在一周内清除更换。	每发现一次不合格者罚款 100 元	
特殊工种人员必须具备相应的专业资质，持证上岗	每发现一次不合格者罚款 200 元	
值班室上班时喝酒、睡觉、擅离岗位者	每次罚款 100 元。	
值班室保持清洁、卫生、采光、通风、照明良好	每发现一次不合格者罚款 100 元	
设备机房内整洁，无烟头无乱堆现象，保持机身洁净仪表清晰，设备、阀门、管道工作正常、无跑冒滴漏	每发现一次不合格者罚款 100 元	
因维修保养不及时造成设备故障问题者。	每次罚款 500 元。	
接到业主报修维修人员在规定时间内到达现场，维修及时。	每发现一次不合格者罚款 100 元	
二次供水水箱按有关规定必须定期清洗，消毒加药。水质符合卫生要求，水箱加盖上锁，水箱口、泻水管口安装防虫纱网	每发现一次不合格者罚款 500 元	
未及时巡查发现随意乱拆乱改室内装修或乱装乱钉已造成事实者。	每次罚款 100 元。	
对待业主顾客态度蛮横或与业主顾客吵架、打架者。	每次罚款 200 元以上。	
大楼内单位发生有效投诉	每次罚款 200 元以上	
不服从分配顶撞领导，对所分配的工作处理不及时、不到位或置之不理者。	每次罚款 200 元。	
物业中心落实上级主管部门下达的任务不及时、不到位或置之不理者。	每次罚款 300 元。	



## 五、服务需求范围

(一) 物业公共部位的维修、养护和管理，公共部位和相关场地及办公室的卫生清洁、保洁、垃圾收集、清运，排污管理的疏通，所有物业范围内的除“四害”以及下水道、化粪池的定期清理。特别约定如下：

1. 清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸、洗手液和各办公室内工作人员用的垃圾袋不需物业管理公司负责；

2. 除上述外，其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由物业管理公司负责；

3. 由环卫部门收取的垃圾清运费，费用由业主单位负责。绿化及建筑垃圾由产生的单位和个人负责。

4. 雨、污水井，化粪池清掏费用由物业管理公司负责。

5. 办公大楼、机关食堂综合楼雨棚每年清洗一次，（要求专业公司清洗，并在甲方处备案），费用由物业服务公司负责。

6. 既不在甲方名册上的住户，物业管理费用由物业公司负责收缴，（这部分物业费用在当月应支付物业服务费用中抵减），物业服务公司并负责代收缴不在甲方名册上住户的水、电、生活垃圾清运费。

7. 物业公司负责局机关收发室报刊收发工作，并要求专人负责。

8. 服务区域小维修在 500 元以下的人工费用由乙方负责（不包含材料费用）。

(二) 物业公共设施、设备的维修、养护、运行、清洁、保洁和管理。包括但不限于：

1. 共用的上下水管道、落水管；

2. 共用照明；

3. 楼内消防系统；

4. 供配电系统；

5. 中央空调；

6. 二次加压供水系统；

7. 设备机房；

8. 监控及安防系统；

9. 电梯系统

(三) 物业公共部分部位、会议室、办公室植物摆放（要求规模适宜，品种多样并更换及时）与护理。

(四) 公共绿化管理。

(五) 会议室的会务服务。

1. 提供会前、会后清洁服务；
2. 提供会场桌椅摆放服务；
3. 按会议要求提供茶水、设备调试及录音等音响服务。

(六) 物业区域内车辆行驶、停放、保管及交通设施、设备的维护和管理及特种设备维保的监管。

(七) 公共秩序维护、安全防范等事项的管理和服务(包括执勤、巡视、安全监控和违禁危险品监控及避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作)。

(八) 房屋日常养护维修。定期检查房屋安全状况,完善记录,及时向业主单位报告发现问题并提供解决方案供业主单位决策参考,遇紧急情况时,采取必要的应急措施。

1. 建筑结构、屋面、外墙、屋顶、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、门窗等的维修、养护及管理;

2. 物业附属道路、沟渠、水池、井、停车场等维护、清理与修缮。

(九) 物业管理区域内装饰、装修物业的行为管理。

(十) 应急管理。制定各类突发事件的应急预案。重大事件时期、重大自然灾害期间启动应急预案,做好定全稳定和防灾减灾工作。市政停电时,办公楼必须5分钟内切换到备用电源恢复供电(含计算机房专用电路),生活区应在15分钟内恢复供电。

(十一) 物业档案资料管理。档案和资料的管理包括:业主档案、设备设施档案、清洁卫生管理档案、室内外绿化管理档案、人事管理及人员培训档案以及具体的管理方案、工作计划等资料档案,所有资料档案做到保存完整,管理完善,交接手续完备,检索方便准确,符合有关标准。

(十二) 对各办公室内的日常使用物资配送、发放。

(十三) 招标人与中标人协商后,认为有必要交给物业公司管理的其它项目。

(十四) 招标人认可的,中标人在竞标文件中承诺的其他事项。

## 六、公共设施及专用设备维护、保养费用

(一) 供电、照明、给排水、空调、消防、监控系统年检、日常维护、零星维修费用(500元以下)由物业管理公司负责;

(二) 电梯设备的检测、维护保养、维修费用(500元以下)由物业管理公司负责;

七、对应标单位的资格要求及约定：

（一）投标人应具备遵守有关国家法律、法规和条例，具备《中华人民共和国政府采购法》和本文件中规定的条件，具有本项目的相关实施能力。

（二）由乙方选择电梯、空调、消防维保、除“四害”意向单位，报甲方审定同意后据实支付上述三项费用。电梯和空调设备运行维护、消防维保由物业公司代为监管。

（三）合同期内如遇政府调整当地最低收入标准时，应由甲乙双方按政府文件及政府采购文件相关规定、广西壮族自治区财政厅文件桂财预【2018】140号（广西壮族自治区财政厅关于印发自治区本级部门预算物业管理费预算支出标准的通知）对综合服务费进行协商调整。