

广西科联招标中心有限公司

磋商文件

项目名称：国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年
物业管理服务采购

项目编号： GLSW2020-C3-020-KLZB

采购人名称：国家税务总局桂林市象山区税务局

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

2020 年 7 月 1 日

国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购磋商公告

广西科联招标中心有限公司受国家税务总局桂林市象山区税务局委托，对国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购进行磋商采购（项目为目录外标准下项目采购），现采用发布公告方式，邀请符合资格条件的供应商提交证明材料参与资格审查，并参与磋商采购活动。

一、项目信息

1. 项目名称：国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购
2. 项目编号：GLSW2020-C3-020-KLZB
3. 标讯区域：中央
4. 行政区域：广西壮族自治区桂林市象山区
5. 项目联系人：姜彪
6. 项目联系电话：0773-3635652

二、采购单位信息

1. 采购单位：国家税务总局桂林市象山区税务局
2. 联系人和联系方式：姜彪 0773-3635652
3. 联系地址：桂林象山区安新北路 4 号
4. 一级预算单位：国家税务总局

三、代理机构信息

1. 单位名称：广西科联招标中心有限公司
2. 联系人和联系方式：李德玉 0773-5442911
3. 联系地址：桂林市临桂区西城南路 1 号花样年·花样城 5 幢 B 单元 18 层 22 室

四、标讯信息

（一）基本情况

1. 标题：国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购磋商公告
2. 采购品目：物业管理服务
3. 行业划分：服务业
4. 预算金额：壹年共计 66 万元。

（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：国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购 1 项,具体内容详见《项目采购需求》；物业服务管理期限:自 2020 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日止，合同期限为 1 年。

（三）供应商资格要求

1. 供应商基本资格条件：

- （1）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
- （2）国内注册（指按国家有关规定要求注册的），针对本次采购项目可以提供服务的供应商；
- （3）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，拒绝其参与政府采购活动；

（4）本项目不接受联合体磋商。

2. 供应商特定资格条件：无

（四）获取磋商文件

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。

（五）磋商响应文件递交时间及地点等

1. 响应文件递交截止时间：2020年7月13日10时30分，逾期不受理。

2. 响应文件递交地点：供应商应于2020年7月13日10时00分至10时30分将响应文件密封提交至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）3号开标室递交。

3. 响应文件开启时间：2020年7月13日10时30分后磋商小组成立时。

4. 响应文件开启地点：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。

5. 磋商时间及地点：于2020年7月13日10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。

（六）采购项目需要落实的政府采购政策

1. 政府采购支持中小企业发展；

2. 政府采购支持监狱企业发展；

3. 促进残疾人就业政府采购政策

4. 《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。

（七）其他补充事宜

本公告期限：3个工作日

五、联系事项

采购人名称：国家税务总局桂林市象山区税务局；

地址：桂林象山区安新北路4号

联系人：姜彪；联系电话：0773-3635652

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

邮编：541100

地址：桂林市临桂区西城南路1号花样年·花样城5幢B单元18层22室

财务联系人：赵莉 联系电话：0773-5442846 传真：0773-5242467

项目联系人：李德玉

联系电话：0773-5442911

六、网上公告信息：www.gxkl.com（广西科联招标中心有限公司网）、<http://glggzy.org.cn>（桂林市公共资源交易中心网）

广西科联招标中心有限公司

2020年7月1日

目 录

第一部分 商务部分

第一章	磋商邀请.....	3
第二章	磋商须知.....	4
第三章	评审方法及标准.....	18
第四章	合同草案条款.....	24
第五章	响应文件组成.....	32

第二部分 技术部分

第六章	项目采购需求.....	34
-----	-------------	----

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

磋商邀请

_____（被邀请供应商名称）：

国家税务总局桂林市象山区税务局的国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购（项目编号：GLSW2020-C3-020-KLZB）项目进行磋商方式组织采购，现邀请你单位参与本项目的磋商活动。

广西科联招标中心有限公司
2020 年 7 月 1 日

第二章 磋商须知

磋商须知前附表。

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	项目名称：国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购 项目编号：GLSW2020-C3-020-KLZB
	采购预算	壹年共计 66 万元。
	公告媒体	广西科联招标中心有限公司网、桂林市公共资源交易中心网
2	采购人	名称：国家税务总局桂林市象山区税务局 地址：桂林象山区安新北路 4 号； 电话： 0773-3635652 联系人：姜彪
3	采购代理机构	名称：广西科联招标中心有限公司 地址：桂林市临桂区西城南路 1 号花样年·花样城 5 幢 B 单元 18 层 22 室 电话：0773-5442911 联系人：李德玉
4	供应商产生方法	<input checked="" type="checkbox"/> 公告 <input type="checkbox"/> 供应商库抽取 <input type="checkbox"/> 专家和采购人推荐
5	供应商资格条件	1. 供应商基本资格条件： （1）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定； （2）国内注册（指按国家有关规定要求注册的），针对本次采购项目可以提供服务的供应商； （3）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，拒绝其参与政府采购活动； （4）本项目不接受联合体磋商。 2. 供应商特定资格条件：无 3. <input type="checkbox"/> 属于政府强制采购节能采购项目，所提供的产品必须为最新一期节能清单内产品 <input checked="" type="checkbox"/> 不属于

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)	产品: (不适用) <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_/_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: _/_%
	政府优先采购: 环境标志产品	产品: (不适用) <input type="checkbox"/> 对列入最新一期环境标志产品清单(非强制类)的产品在评审时予以加分, 每项加_/_分 <input type="checkbox"/> 对列入最新一期环境标志产品清单(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: _/_%
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): 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%。 <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 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): _____
12	其他法律法规强制性规	按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库(2017)

	定的	141 号)的规定,残疾人福利性单位视同小型、微型企业,享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。[供应商须在响应文件中提供《残疾人福利性单位声明函》(按第五章要求格式填写),否则不予价格扣除;并随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》,接受社会监督。供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的,依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任]
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	递交响应文件时间 5 日前。
16	递交磋商响应文件的截止时间和地点	时间:2020年7月13日10时30分(北京时间) 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)3号开标室,逾期送达或未密封将予以拒收。
17	磋商相应文件开启时间和地点	时间:2020年7月13日10时30分截标后(具体时间另行通知) 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)
18	磋商保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供
19	磋商响应有效期	90日(日历日)
20	响应文件份数	正本_壹_份 副本_肆_份 电子文件_壹_份(<input checked="" type="checkbox"/> 扫描件, <input checked="" type="checkbox"/> Word, 可任选其一,并放在响应文件密封袋中)
21	响应文件封套上应载明的信息	项目名称:国家税务总局桂林市象山区税务局2020年物业管理服务采购 项目编号:GLSW2020-C3-020-KLZB 2020年7月13日10时30分之前不得拆封
22	信用查询	<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(截标之后评审之前) <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。联合体参加磋商的,所有联合体成员均须加盖公章。本项目信用记录查询截止时点为(磋商公告发布之后评审之前)

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：自 2020 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日止，合同期限为 1 年（具体日期按签订合同） 提供服务的地点：国家税务总局桂林市象山区税务局（桂林象山区安新北路 4 号）
24	采购资金的支付方式和时间	按月支付，次月初支付上月物业管理费，具体按实际服务支付
25	履约保证金	<input type="checkbox"/> 不要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 要求提供， <u>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。</u> 提交方式为 <u>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桂林市象山区税务局提交。</u>
26	采购代理服务费	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。 开户名称：广西科联招标中心有限公司桂林分公司 开户银行：工行桂林桂湖支行 账号：2103260229201002537
27	其他规定	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。 2、本磋商文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本磋商文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章等其它形式印章均不能代替公章。 3、本磋商文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人或被授权人亲自在磋商文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。 4、从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。

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**磋商须知前附表**。

1.2 “采购代理机构”是指接受采购人委托，代理采购项目的集中采购机构和其他采购代理机构。本次采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**磋商须知前附表**。

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

1.4 “磋商小组”是依据《政府采购磋商采购方式管理暂行办法》有关规定组建，依法履行磋商采购活动职责的3人以上单数的磋商成员。

1.5 “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**磋商须知前附表**。

3.供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合**磋商须知前附表**中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

(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**磋商须知前附表**)

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加磋商：

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

3.2.2 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

4.参与磋商的费用

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

5.授权委托

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

6.联合体形式

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见**磋商须知前附表**。

6.2 供应商为联合体形式的，应同时遵守以下规定：

(1)联合体各方必须签订联合体协议书,明确联合体牵头人和各方权利、义务及分工、合同工作量比例;
(2)联合体各方均应当符合本章第 3.1 款规定的供应商基本资格条件;
(3)除磋商须知前附表中另有规定,联合体各方中至少有一方应当符合本章第 3.1 款规定的供应商特定资格条件;

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

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

7.项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场勘察见磋商须知前附表。

7.2 供应商应按磋商须知前附表中规定对采购项目现场和周围环境的现场考察。供应商未在指定时间进行勘察的,采购人不再另行组织。

7.3 勘察现场的费用由供应商自己承担,勘察期间所发生的人身伤害及财产损失由供应商自己负责。

7.4 采购人不对供应商据此而做出的推论、理解和结论负责。一旦成交,供应商不得以任何借口,提出额外补偿,或延长合同期限的要求。

8.采购进口产品

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

9.政府采购政策支持与其他规定

9.1 产品属于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磋商须知前附表。

二、磋商文件

10.磋商文件的组成

10.1 磋商文件由下列文件组成:

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

第二章 磋商须知

第三章 评审方法及标准

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件组成

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

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

10.3 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容,包括采购需求中的技术、服务要求以

及合同草案条款，对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

10.4 供应商应仔细阅读磋商文件的全部内容，按照磋商文件要求编制响应文件。任何对磋商文件的忽略或误解不能作为响应文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由供应商承担。

11.磋商文件的澄清或者修改

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

11.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在**磋商须知前附表**规定的提交首次响应文件截止之日5日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足5日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。

12.偏离

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

12.2 除政府采购法律法规相关规定外，磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定或标注“★”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 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件做出实质性的响应。

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

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

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

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

14.响应文件的组成(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) ★磋商响应声明
- (2) ★报价一览表、分项价格表
- (3) ★商务条款偏离表(格式附后)
- (4) ★供应商的资格证明材料
- (5) 提供符合政府采购政策的证明材料
- (6) 磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料
- (7) 供应商认为需提供的其他资料

14.1.2 技术部分

- (1) ★服务方案、实施方案及技术方案的
- (2) ★技术服务响应与偏离表
- (3) ★售后服务承诺
- (4) 用于本项目人员简历表
- (5) 磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

(6) 其他资料

14.2 本项目是否要求提供样品的见磋商须知前附表。

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

(1)未在磋商须知前附表规定的提交时间、地点提交的；

(2)供应商提供的样品与响应文件中型号、规格不一致的。

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

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

14.6 供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

15.报价

15.1 供应商应按磋商文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。

15.2 供应商必须按报价一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项货物及服务的分项价格和总价。供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前修改报价一览表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

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

16.磋商保证金：本项目是否交纳磋商保证金要求见磋商须知前附表。

17.磋商响应有效期

17.1 磋商响应有效期见磋商须知前附表，在此期间响应文件对供应商具有法律约束力。响应文件有效期从磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间之日起计算。磋商响应有效期不足的将被视为无效响应。

18.响应文件的签署及规定

18.1 供应商应根据磋商须知前附表规定提交响应文件。纸质文件的正本和副本应装订成册。正本和副本的封面上应标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本有差异时，以正本为准。

18.2 响应文件正本和副本应用不褪色的材料打印或书写，并按磋商文件要求在签字盖章处加盖公章和由法定代表人或其授权代表签字。响应文件中的任何加行、涂改、增删，应加盖单位公章或由法定代表人或其授权代表签字确认。否则，将导致响应文件无效。

18.3 在磋商过程中，供应商按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交的响应文件和最后报价，应打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或其授权代表签字，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 响应文件应在磋商须知前附表规定的提交时间和指定地点提交。

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

21.响应文件的补充、修改或者撤回

21.1 供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前，可以对所提交的首次响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或采购代理机构。该通知应有供应商法定代表人或其授权代

表签字。

21.2 补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

四、磋商与评审

22.磋商小组

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

23.初步审查

23.1 磋商小组应当对供应商提交的首次响应文件进行初步审查，包括响应文件的有效性、完整性、符合性。除可变动的技术、服务要求以及合同草案条款外，首次提交的响应文件有下列情况之一，其响应文件无效，磋商小组应当告知有关供应商。

(1)供应商未按照磋商文件规定提交磋商保证金（如有）的；

(2)未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

(3)响应有效期不足的；

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

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

(6)供应商存在失信记录的；

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

(7)其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24.澄清

24.1 磋商小组在对响应文件(包括首次响应文件、重新提交的响应文件)的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。该要求应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，由其法定代表人或其授权代表签字，供应商的澄清、说明或者更正不得超出磋商文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

25.磋商

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

25.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

25.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

25.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

25.5 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案。

25.6 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商，并确定磋商的轮次。

25.7 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人或采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金（如有）。

25.8 磋商结束后，供应商按照磋商小组要求重新提交的响应文件，不满足磋商文件及变动后的技术、服务要求以及合同草案条款的实质性要求的，将视为无效响应文件。

26.最后报价

26.1 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

26.2 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 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。如磋商小组没有对磋商文件作实质性变动或增加新的需求，最后报价不得高于首轮报价。

26.4 采用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，磋商采购活动可以继续继续进行。

27.最后报价评审

27.1 最后报价计算错误修正的原则

(1)最后报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(2)总价金额与按分项报价汇总金额不一致的，以分项报价金额计算结果为准。

(3)分项报价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改分项报价。

(4)如果供应商不接受对其错误的更正，其最后报价将被视为无效报价或确定为无效响应。

27.2 最后报价的价格扣除原则

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

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

27.4 价格得分: 以供应商的最后报价作为价格评分依据。供应商的评审价为按上述条款修正并给予价格扣除优惠后的价格。

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

价格评分=(评审基准价/评审价)×价格分

28.综合评审

28.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

28.2 评审办法及标准见第三章。

28.3 评审时，磋商小组成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

29.提出成交供应商

29.1 磋商小组应当按照综合评分由高到低的顺序提出 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。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，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

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

31.磋商终止

31.1 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止磋商采购活动，在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、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

33.保密

33.1 磋商小组成员以及与评审工作有关的人员不得泄露评审情况以及评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

34.禁止行为

34.1 供应商不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；不得提供虚假材料谋取成交；不得以任何方式干扰、影响采购工作。

五、成交结果信息公布与签订合同

35.成交信息的公布

35.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购人或者采购代理机构应在磋商须知前附表中规定的公告媒体上公布成交结果信息。

35.2 磋商文件随成交结果同时公告。但成交结果公告前磋商文件已公告的，不再重复公告。

35.3 采用书面推荐供应商参加采购活动的，在公告结果同时公告采购人和评审专家的推荐意见。

36.成交通知

36.1 成交供应商确定后，采购人或采购代理机构在发布成交公告的同时以书面形式向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

37.履约保证金

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

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

38.签订合同

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

38.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 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磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和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 供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

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

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

(1) 成交后无正当理由不与采购人签订合同的；

(2) 未按照采购文件确定的事项签订采购合同，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 磋商文件的其他规定见磋商须知前附表。

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。

1.3 评标依据：评委将以磋商文件为评标依据，对供应商的报价、服务方案、售后服务承诺、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	磋商报价得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×价格分值 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	30
2.2	商务	企业综合实力	14
2.3	技术服务	技术分	34
2.4	其他	业绩分	22

按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号），磋商产品制造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），对磋商价给予 6%的扣除，扣除后的价格为评标报价，即评标报价=磋商价×（1-6%）；大中型企业与小型、微型企业组成联合体磋商，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，联合体磋商价给予 2%的扣除，扣除后的价格为评标价，即评标报价=磋商价×（1-2%）；除上述情况外，评标报价=磋商价。

注：小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

根据财政部 司法部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）及促进残疾人就业政府采购政策，符合条件的残疾人福利性单位及监狱企业视同小型、微型企业，享受小型、微型企业评审中价格扣除的政府采购政策。

2.1、价格分.....30分

(1) 以进入评审的最低的磋商报价为 30 分。

有效供应商最终最低磋商报价金额

(2) 某有效磋商供应商价格分= ----- × 30 分

某有效供应商最终磋商报价金额

2.2、商务.....14分

(1) 供应商拟投入本项目的相关专业技术人员有获得“环卫作业项目经理”证书人员的每人得 2 分，有“清洁管理师”证书的每人得 2 分，满分 4 分。（需提供专业人员花名册包括姓名、性别、出生日期、学历，提供证书复印件，原件备查；上述人员中属招聘人员的须提供最近一个季度或近期连续三个月社保缴纳证明复印件）

(2) 供应商拟投入管理人员且连续从事物业管理行业超过 5 年（含）的，每一个人得 2 分，满分 4 分。（以提供劳动合同及项目所在地社保证明材料为准，劳动合同及社保材料时间不得间断，否则不予得

分)

(3) 拟投入人员中(消防控制室操作人员)具备消防控制室操作证的,每提供1个得1分,满分2分。(注:需提供人员身份证、资质证书、近3个月的社保证明。)

(4) 供应商所投入本项目的水电维修人员中具备高压电工证的,每提供1个得2分,满分4分。(注:需提供人员身份证、资质证书、近3个月的社保证明。)

2.3、技术服务.....34分

(1) 物业服务方案(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、突发事件的处理等内容。

一档(3.0分):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、突发事件的处理等内容,基本合理;

二档(6.0分):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、突发事件的处理等内容,各项条款较为合理;

三档(9.0分):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、突发事件的处理等内容,方案中各项条款完善、科学合理、操作性强。

(2) 服务措施(9分)

针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行阐述并提供有效的解决方案。

一档(3.0分):针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了基本阐述没有提供有效的解决方案;

二档(6.0分):针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了基本阐述,提供有效的解决措施一般、较为合理;

三档(9.0分):针对本项目的特殊点、服务实施过程中可能存在的问题与困难、改进建议等方面进行了详细阐述,提供有效的解决措施,可行,详细具体、有保证。

(3) 安全管理方案(4分)

一档(2.0分):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;

二档(4.0分):针对本项物业工作安全管理方案完善、人员及措施科学合理、操作性强。

(4) 人员招聘与培训方案(4分)

一档(2.0分):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;

二档(4.0分):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。

(5) 物业管理规章制度 (4 分)

一档 (2.0 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 (4.0 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 (4 分)

磋商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 (2.0 分)：实用性基本合理，内容评价一般；

二档 (4.0 分)：实用性科学合理、操作性强。

2.4、其他.....22 分

(1) 具备 ISO9000 质量管理体系认证，在有效期内得 2 分。

(2) 具备 ISO14001 环境管理体系认证，在有效期内得 2 分。

(3) 具备 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证，在有效期内得 2 分。

(4) 供应商 2008 年以来承接的同类业绩项目获得城市物业管理优秀小区（大厦）的，每项得 1 分；

满分 6 分。

备注：提供相应的国家行政主管部门盖章的文件复印件及荣誉牌匾照片。国家行政主管部门盖章的文件复印件及荣誉牌匾照片必须同时提供，否则不计入得分。

(5) 2015 年 1 月 1 日至今国内单项物业管理服务（不含住宅类物业管理）业绩进行评审，单一物业服务项目合同金额每项得 2 分。满分 10 分。

备注：必须提供业绩合同复印件，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、双方盖章、服务项目面积、项目总金额等证明材料，否则不计入得分。

2.5、总得分 = 2.1 + 2.2 + 2.3 +2.4

2.6、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。

3、特别说明

磋商小组认为供应商的磋商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的磋商报价，有可能影响产品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（第三方会计事务所出具的企业成本分析，包括人员成本分析，材料成本分析，设备成本分析等费用成本组成明细）；供应商不能在规定时间内证明其磋商报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效磋商处理。

第四章 合同草案条款

国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购

(技术支持服务类)

合 同

合同编号：GLSW2020-C3-020-KLZB

甲 方：国家税务总局桂林市象山区税务局 (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》、《中华人民共和国合同法》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

根据实际情况填写

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盖章，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

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	误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5%(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)。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： <input type="checkbox"/> 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____ (仲裁地)仲裁 <input type="checkbox"/> 向人民法院提起诉讼

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

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

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

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

(1)乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2)在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

(3)除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款、履约保证金中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5%(各单位可根据实际情况重新设定)计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%(各单位可根据实际情况重新设定)。

(4)如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1)守约方有权终止全部或部分合同。

(2)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，并对乙方磋商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。

《合同书》

甲方：国家税务总局桂林市象山区税务局

联系地址： 联系号码：

乙方： _____

联系地址： 联系号码：

甲乙双方就 甲方办公楼及附属设施 的物业管理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、物业管理服务内容范围和服务考核标准

一）、桂林市象山区税务局办公楼及附属设施物业管理的范围及物业人员配置要求。

（一）国家税务总局桂林市象山区税务局（桂林市象山区安新北路4号）办公综合楼占地面积约2000平方米，办公楼6层，常用办公室约48间，2个发票库房（2楼），1间大会议室（6楼视频会议室），2间小会议室（5、6楼各一间），1个多功能办税服务厅（1楼），1间党建荣誉室、1间食堂厨房，1间餐厅，1个中心机房（2楼），1间档案室（4楼），消防系统1套，安防监控系统2套、停车场道闸系统1套、背景音乐系统1套、电梯1部、1个机动车停车场（办公楼后）、1个地下停车场、1个非机动车停车场（办公楼侧），四楼花坛及办公楼前绿化带，需2个保安岗，保安人员8人，保洁人员3人。

（二）国家税务总局桂林市象山区税务局瓦窑路办公区（桂林市象山区瓦窑路39号）占地面积约为300平方米，办公楼一层，常用办公室约4间，办税服务厅2个，需保安人员4人，保洁人员1人。

二）、物业服务要求

（一）物业管理公司必须服从业主的合理安排，按业主要求配置各点物业服务人员。

（二）物业管理公司派遣人员必须身体健康，具有卫生部门出具的身体健康合格证。

（三）物业管理公司派遣人员不能有不良行为记录。（物业公司必须作出书面承诺）

（四）物业管理公司派遣保安人员的年龄不能超过55岁，身高1.68M以上，保洁人员的年龄不能超过50岁。（磋商时必须作出书面承诺）

(五) 严格按采购合同条款执行(磋商时必须作出书面承诺)。

(六) 物业公司必须做到磋商所承诺的服务内容。

1. 房屋清洁卫生管理:

(1) 主体结构(墙体、柱、梁、楼板、屋顶)、楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、玻璃、办公室(室内卫生)、会议室、阅览室、卫生间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、房间及楼道的维修、养护、运行和管理,包括:照明、上下水管道、落水管、卫生间、门窗、消防系统、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) 维护公共安全,包括门岗值勤、巡视、监控、防盗、防火、灭火,在紧急情况下组织人员疏散。消防标识更新,消防设备的养护。

(4) 书报、开水及其它物品的送达服务。

2. 公共环境部分:

(1) 办公区域院子内卫生、车库设施的养护和管理。

(2) 公共场地的清洁卫生。

(3) 公共绿地、花木的培育、养护和管理。

(4) 车辆行驶和停放秩序的管理服务。

3. 其他服务内容:(以下内容中:甲方指采购人;乙方指本项目成交人)

(1) 成交人在签订物业管理合同之日起1日内接手进住并逐步进行移交工作,3日内工作移交完毕,进入正常物业管理工作。

(2) 定期每个月过后5个工作日内向业主汇报物业管理总体情况。

(3) 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。

(4) 物业经理一个月内不少于四次物业巡查,并向业主反馈巡查情况。办公场所内需指定一名物业负责人,总负责平时物业管理及应急事件处置。

三)、物业管理服务合同期限

(一) 由乙方对本项目实施具体物业管理服务。

(二) 物业服务管理期限:自2020年8月1日起至2021年7月31日止,合同期限为1年。

四)、甲方权利义务

(一) 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度

- (二) 审议乙方提出的物业管理服务年度计划
- (三) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行
- (四) 有权对乙方物业管理工作情况进行检查监督，提出整改意见
- (五) 合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室（有效期至合同期止）
- (六) 负责处理非乙方管理原因而产生的涉及本合同物业管理内容范围各种纠纷和协调工作
- (七) 按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。
- (八) （指定一个部门/科室负责）协调乙方在涉及本合同物业管理内容范围管理上的各种关系
- (九) 按合同规定负责房屋及配套设施设备的大修、中修及更新更换费用
- (十) 承担法律法规规定由甲方承担的其他责任

五）、乙方权利义务

- (一) 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。
- (二) 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。
- (三) 建立物业项目的管理档案。
- (四) 按《物业管理情况及要求》进行养护、服务与管理。
- (五) 不得将物业项目整体或部分转让或转包给其他物业管理服务企业，若将专项服务委托专业公司承担，需报甲方批准。
- (六) 负责编制物业的年度维修养护计划，经甲方同意后，由乙方组织实施。
- (七) 负责编制物业管理服务年度计划。
- (八) 本合同终止时或解除时，乙方必须在 5 日内向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料，并清场撤离。如逾期的，每逾期一日应向甲方支付 500 元的违约金，甲方有权没收履约保证金，乙方还应赔偿甲方因此造成的损失。
- (九) 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。
- (十) 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害时（含私人物品），经公安机关鉴定属实，乙方应当依法承担相应责任并赔偿甲方有关损失。
- (十一) 乙方人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：
 1. 为救助他人生命而造成的必要财产损失（如有人在房间中企图自杀，物业管理者为救助人命，不得破门、破窗而入）；
 2. 为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损

失，物业管理者强行入内救助）；

3. 为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

乙方进行上述行为不能超过必要限度，且尽可能将减少业主损失，否则，乙方仍应向甲方承担赔偿责任。

(十二) 本项目主管人员的更换，需在 30 日前书面通知甲方。

(十三) 接受甲方的监督、检查，对甲方提出的合理整改意见，立即安排执行。

(十四) 乙方在物业管理工作过程中，必须坚持节约原则，节约用水、用电，节约所有资源。

(十五) 乙方在竞标时所提供《服务承诺书》，《物业管理情况及要求》等所有的响应文件均作为本合同附件，具有同等法律效力。

(十六) 接受物业行政主管部门的监督指导。

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、中央空调、排风系统、电梯、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. 卫生达到国家爱卫会优等标准。

2. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。

3. 公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。

4. 定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

(五) 园林及绿化：

1. 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；

2. 园林设施完好整洁，绿化物常绿常新，无明显杂物、花草树林长势良好、无病虫害、无枯死。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 各项工作须有应急预案, 有专人负责。

(九) 物业管理制度健全, 管理落实到位。

(十) 甲方满意率达到 90% 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, 办公楼小区按处室为单位计。甲方每年按物业管理服务考核标准做一次全面考核。

四、物业管理服务费用及支付

(一) 物业管理服务费用

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、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用。

(2) 房屋共用部位的养护和管理费。

(3) 设施、设备维修、养护、运行和管理费;

(4) 绿化管理费;

(5) 清洁卫生费;

(6) 公共卫生维护费

(7) 物业管理公司与本项目直接有关的固定资产折旧费;

(8) 法定税费;

(9) 物业公司合理利润。

(10) 物业公司提供物业服务可能发生的一切费用。

五、物业服务费用预算

(一) 物业管理岗位配置人数: 16 人, 其中项目管理人员(保安队长) 2 人, 保安 10 人, 保洁 4 人。

(二) 经费预算: 6600000 元

(三) 服务费用支付方式: 按月支付, 次月初支付上月物业管理费, 具体按实际服务支付。

1. 服务费用含所有人员的工资、加班费、国家强制的社会保险(如基本养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险等)及意外伤害保险、物业管理设备、管理费等。由成交单位支付。

2. 保安人员服装、对讲机、保卫器械、手电等装备均由成交物业公司负责。

3. 保洁人员所用的保洁用品费用均由成交物业公司负责。

4. 物业管理服务费均由甲方按合同规定方式支付给乙方。依成交结果, 甲方每年向乙方支付物业管理服务费 万元整(¥ 万元/年)。合同期间甲方每月所支付的物业管理费中管理、服务人员的工

资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用等按实际提供劳务的人员支付。

5. 支付方式:

- (1) 按月支付, 由甲方直接支付, 具体按实际服务支付, 未发生业务的按预算予以扣除。
- (2) 支付时间为每月的 10 日前支付上月的物业服务费, 乙方应在甲方付费前提供足额发票。

(二) 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. 大修范围

- (1) 楼盖层面渗漏。
- (2) 修补粉刷建筑物外墙及楼道内墙面。
- (3) 拆砌挖补局部墙体, 拆换或加固梁柱。
- (4) 室内、室外、上、下水管道断裂。
- (5) 供电设备、给排水设备、中央空调设备、电梯设备、防盗监控系统设备重要部件的严重损坏或整机损坏。
- (6) 公共上、下水管道喉管、水闸损坏。
- (7) 照明设备电路及电力装置的局部和全部修复。

2. 中修范围

- (1) 办公大楼及综合楼所有窗、门、五金器具的局部损坏及整体修复。
- (2) 公共墙壁、地板、天花板局部损坏。

3. 运行、日常养护范围及小修

- (1) 各楼层熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座的故障维修及单个价值 5 元以下的零配件更换。
- (2) 各楼层各种龙头失灵故障, 各种水闸渗油和损坏, 室内外上下水道堵塞不畅, 各种零配件失灵故障, 水表故障。
- (3) 局部油漆锈蚀的窗柜、栏杆、楼梯扶手。
- (4) 供电设备、给排水设备、防盗监控系统设备的清洁、润滑及调试加固, 各种单个价值 20 元以下的零星配件的更换。

4. 更新(换)范围

- (1) 大楼各种窗、门、五金器具的整体更换。
- (2) 各楼层热水器的整机报废。
- (3) 大楼供电设备、给排水设备、防盗监控设备、消防设备、中央空调、电梯设备重要部件的局部

损坏更换或整机报废更换或润滑及调试加固。

(4) 大楼供电设备、给排水设备、防盗监控设备、消防设备、电梯设备单个价值 20 元以上零部件的更换。

(5) 各楼层熔断丝、插座插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座的故障维修及单个价值 5 元以上的零配件更换。

5. 维修、养护费用承担方

(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。

属于本合同第七条第（二）条款第 3 项第（1）类更换单个价值超过 5 元的零配件的或第（4）类更换单个价值超过 20 元的零配件的，更换的零配件费用由甲方承担，零配件的更换实施由乙方负责。

(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) 公共绿地的养护及费用，由乙方承担；改造、更新（更换）费用由甲方承担。

(5) 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 个工作将维修方案报送甲方，经甲方批准后方可实施。

六、违约责任

(一) 甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

(二) 甲方违反本合同第七条约定，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，并有权要求甲方从逾期之日起每日按应付费用的 0.5% 支付违约金。

(三) 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理目标，不符合约定要求或甲方要求，甲方有权要求乙方在 15 个工作日整改，逾期未整改或整改不到位的，严重影响甲方正常运营的，甲方有权解除合同，并且不退回履约保证金，乙方应向甲方支付 5000 元违约金，并赔偿甲方因此造成的全部损失。

(四) 乙方违反本合同第七条约定，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违规费用并酌情扣除部分履约保证金；乙方应在 5 个工作日内补足履约保证金；如

造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿，同时甲方有权决定单方解除合同。

（五）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，还应给予相应赔偿。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得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。否则，甲方有权解除合同，并没收履约保证金，乙方应向甲方支付 5000 元违约金，并赔偿甲方因此造成的损失。

（七）履约保证金为成交金额的 1%，由成交人在签订合同前以转账方式向采购人提交，成交人未按期足额补足履约保证金的，不予签订合同，取消成交人成交资格。如本合同履行期间乙方无任何违规行为，且依约完成清场移交撤离的，在合同期满后，由甲方接到乙方提交的书面申请退付材料的 15 个工作日内同意后由代理机构以银行转账方式如数退还（不计利息）。如成交供应商不按双方签订的合同规定履约，则对其全部履约保证金不予退还，并赔偿采购人的损失，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，双方进行善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

七、不可抗力的约定

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

八、争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，向桂林仲裁委员会申请仲裁。

九、合同附件

（一）双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

（二）乙方在磋商时的响应文件作为本合同的附件，为合同有效组成部分，与本合同具有同等效力；若响应文件与本合同不一致的，以本合同为准。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合同中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

十、其他约定事项

（一）本合同正文共____页，壹式____份，甲乙双方各执____份，采购代理机构执壹份。具有同等法律效力。

（二）在紧急抢修中，甲方同意乙方临时占用、挖掘道路、场地的，乙方须及书面通知甲方，并按甲方要求的期限内恢复原状，并承担全部费用

十四、合同责任及生效

(一) 乙方提供服务的受益人为本物业的甲方及使用人，本物业的甲方及使用人应对履行本合同承担相应的责任。

(二) 本合同自签订之日起生效。

甲方(章)	乙方(章)
年 月 日	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）

根据我局与贵单位签订的《国家税务总局桂林市象山区税务局物业管理合同》的第 条第 款规定，现正式函告贵单位解除我局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。

国家税务总局桂林市象山区税务局

年 月 日

第五章 响应文件组成

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

附件 1-3 授权委托书(格式二)(适用于自然人委托磋商)

二、报价一览表、分项价格表

附件 2-1 报价一览表(服务类)

附件 2-2 分项价格表(服务类)

附件 2-5 最终报价承诺书

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 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 供应商上年度财务状况报告复印件(如供应商为新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表)、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

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(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磋商资格的；

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成交的；

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保安、保洁等人员配置的工资标准及五险标准清单(其配置标准金额不得低于项目实施所在地国家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)附件 6-1 中小企业声明函(格式附后)

(二)附件 6-2 “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、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、服务方案、实施方案及技术方案

二、技术服务响应与偏离表

三、售后服务承诺

四、用于本项目人员简历表

五、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

六、其他资料

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

磋商响应声明

致_____ (采购人或采购代理机构):

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

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

二、我方提交纸质响应文件正本_____份和副本_____份,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、我方愿意按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交响应文件和最后报价。

五、我方承诺遵守《政府采购法》的有关规定,保证在获得成交资格后,按照磋商文件确定的事项签订采购合同,履行双方所签订的合同,并承担合同规定的责任和义务。

附件 1-1: 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2: 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

附件 1-3: 授权委托书(自然人提供)

供应商名称(公章): _____

法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

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(授权代表参加磋商)

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

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)(适用于自然人磋商)

致：_____ (采购人或采购代理机构)

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

本人对被授权人的签字事项负全部责任。

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

代理人无转委托权，特此委托。

我已在下面签字，以资证明。

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

二、报价一览表及分项价格表

附件 2-1

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	
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:

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。

最终报价承诺书

(第__次报价书)

项目名称:

项目编号:

包号:

供应商名称	
磋商范围	第__包
最终报价 (详见备注说明)	第__包 人民币大写: _____
备注说明	磋商报价包含所有人员的工资、加班费、国家强制的社会保险(如基本养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险等)及意外伤害保险、物业管理设备、管理费等一切费用, 供应商综合考虑在报价中。
磋商小组签字	

供应商公章或授权代表签字:

年 月 日

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

三、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	磋商文件条目号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“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。

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磋商文件中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)

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磋商资格的;
- 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成交的;
- 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)

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。

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)项目的磋商。现就联合体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,并处理与磋商或成交有关的一切事务;联合体成交后,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、联合体将严格按照磋商文件的各项要求,递交磋商文件,参加磋商,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。

六、提供符合采购政策的证明材料

附件 6-1

中小企业声明函

本单位郑重声明，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，本单位为_____ (请填写：中型、小型、微型)企业。即，本单位同时满足以下条件：

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，本单位为_____ (请填写：中型、小型、微型)企业。

2.本单位参加_____ 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。

企业名称(公章): _____

日期: _____

注：1.填写前请认真阅读《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)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〔2011〕181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。

七、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料
(示例略)

八、供应商认为需提供的其他资料
(示例略)

第二部分 技术部分

一、服务方案、实施方案及技术方案的

服务方案说明

服务类项目供应商应根据第六章规定编写服务方案说明。服务方案说明包括但不限于：

- (1)服务目标、范围和任务；
- (2)服务方案；
- (3)服务团队组织安排计划；
- (4)工作流程；
- (5)进度计划及保证措施；
- (6)质量保证措施；
- (7)合理化建议；
- (8)其他。

实施方案

(示例略)

技术方案

(示例略)

二、技术服务响应与偏离表

技术服务响应与偏离表

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：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

(示例略)

五、磋商标的物符合磋商文件规定的证明文件

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

六、其他资料

公章授权书(如有)

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) 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的效力。

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

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

采购需求应当完整、明确，包括以下内容：

- (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；
- (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、物理特性等要求；
- (四)采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点；
- (五)采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求；
- (六)采购标的的验收标准；
- (七)采购标的的其他技术、服务等要求。

国家税务总局桂林市象山区税务局 2020 年物业管理服务采购需求

一、桂林市象山区税务局办公楼及附属设施物业管理的范围及物业人员配置要求。

(一) 国家税务总局桂林市象山区税务局（桂林市象山区安新北路 4 号）办公综合楼占地面积约 2000 平方米，办公楼 6 层，常用办公室约 48 间，2 个发票库房（2 楼），1 间大会议室（6 楼视频会议室），2 间小会议室（5、6 楼各一间），1 个多功能办税服务厅（1 楼），1 间党建荣誉室、1 间食堂厨房，1 间餐厅，1 个中心机房（2 楼），1 间档案室（4 楼），消防系统 1 套，安防监控系统 2 套、停车场道闸系统 1 套、背景音乐系统 1 套、电梯 1 部、1 个机动车停车场（办公楼后）、1 个地下停车场、1 个非机动车停车场（办公楼侧），四楼花坛及办公楼前绿化带，需 2 个保安岗，保安人员 8 人，保洁人员 3 人。

(二) 国家税务总局桂林市象山区税务局瓦窑路办公区（桂林市象山区瓦窑路 39 号）占地面积约为 300 平方米，办公楼一层，常用办公室约 4 间，办税服务厅 2 个，需保安人员 4 人，保洁人员 1 人。

配置岗位	项目管理员	水电维修工	保安人员	保洁人员	合计
局办公楼及附属设施			8	3	11
瓦窑路办公区			4	1	5
合计			12	4	16

二、物业服务要求

- (一) 物业管理公司必须服从业主的合理安排，按业主要求配置各点物业服务人员。
- (二) 物业管理公司派遣人员必须身体健康，具有卫生部门出具的身体健康合格证。
- (三) 物业管理公司派遣人员不能有不良行为记录。（物业公司必须作出书面承诺）
- (四) 物业管理公司派遣保安人员的年龄不能超过 55 岁，身高 1.68M 以上，保洁人员的年龄不能超过 50 岁。（磋商时必须作出书面承诺）
- (五) 严格按采购合同条款执行（磋商时必须作出书面承诺）。
- (六) 物业公司必须做到磋商所承诺的服务内容。

1.房屋清洁卫生管理：

(1) 主体结构（墙体、柱、梁、楼板、屋顶）、楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、玻璃、办公室（室内卫生）、会议室、阅览室、卫生间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、房间及楼道的维修、养护、运行和管理，包括：照明、上下水管道、落水管、卫生间、门窗、消防系统、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）维护公共安全，包括门岗值勤、巡视、监控、防盗、防火、灭火，在紧急情况下组织人员疏散。消防标识更新，消防设备的养护。

（4）书报、开水及其它物品的送达服务。

2.公共环境部分：

（1）办公区域院子内卫生、车库设施的养护和管理。

（2）公共场地的清洁卫生。

（3）公共绿地、花木的培育、养护和管理。

（4）车辆行驶和停放秩序的管理服务。

3.其他服务内容：（以下内容中：甲方指采购人；乙方指本项目成交人）

（1）成交人在签订物业管理合同之日起 1 日内接手进驻并逐步进行移交工作，3 日内工作移交完毕，进入正常物业管理工作。

（2）定期每个月过后 5 个工作日内向业主汇报物业管理总体情况。

（3）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。

（4）物业经理一个月内不少于四次物业巡查，并向业主反馈巡查情况。办公场所内需指定一名物业负责人，总负责平时物业管理及应急事件处置。

三、物业管理服务合同期限

（一）由乙方对本项目实施具体物业管理服务。

（二）物业服务管理期限:自 2020 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日止，合同期限为 1 年。

四、甲方权利义务

（一）审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度

（二）审议乙方提出的物业管理服务年度计划

（三）监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行

（四）有权对乙方物业管理工作情况进行检查监督，提出整改意见

（五）合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室（有效期至合同期止）

（六）负责处理非乙方管理原因而产生的涉及本合同物业管理内容范围各种纠纷和协调工作

（七）按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。

（八）（指定一个部门/科室负责）协调乙方在涉及本合同物业管理内容范围管理上的各种关系

（九）按合同规定负责房屋及配套设施设备的大修、中修及更新更换费用

（十）承担法律法规规定由甲方承担的其他责任

五、乙方权利义务

（一）依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。

（二）依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。

（三）建立物业项目的管理档案。

（四）按《物业管理情况及要求》进行养护、服务与管理。

(五) 不得将物业项目整体或部分转让或转包给其他物业管理服务企业，若将专项服务委托专业公司承担，需报甲方批准。

(六) 负责编制物业的年度维修养护计划，经甲方同意后，由乙方组织实施。

(七) 负责编制物业管理服务年度计划。

(八) 本合同终止时或解除时，乙方必须在 5 日内向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料，并清场撤离。如逾期的，每逾期一日应向甲方支付 500 元的违约金，甲方有权没收履约保证金，乙方还应赔偿甲方因此造成的损失。

(九) 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

(十) 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害时（含私人物品），经公安机关鉴定属实，乙方应当依法承担相应责任并赔偿甲方有关损失。

(十一) 乙方人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

1. 为救助他人生命而造成的必要财产损失（如有人在房间中企图自杀，物业管理者为救助人命，不得不破门、破窗而入）；

2. 为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助）；

3. 为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

乙方进行上述行为不能超过必要限度，且尽可能将减少业主损失，否则，乙方仍应向甲方承担赔偿责任。

(十二) 本项目主管人员的更换，需在 30 日前书面通知甲方。

(十三) 接受甲方的监督、检查，对甲方提出的合理整改意见，立即安排执行。

(十四) 乙方在物业管理工作中，必须坚持节约原则，节约用水、用电，节约所有资源。

(十五) 乙方在竞标时所提供《服务承诺书》，《物业管理情况及要求》等所有的响应文件均作为本合同附件，具有同等法律效力。

(十六) 接受物业行政主管部门的监督指导。

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、中央空调、排风系统、电梯、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. 卫生达到国家爱卫会优等标准。

2. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。

3. 公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。

4. 定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

(五) 园林及绿化：

- 1.绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象;
- 2.园林设施完好整洁,绿化物常绿常新,无明显杂物、花草树林长势良好、无病虫害、无枯死。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 各项工作须有应急预案,有专人负责。

(九) 物业管理制度健全,管理落实到位。

(十) 甲方满意率达到 90%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,办公楼小区按处室为单位计。甲方每年按物业管理服务考核标准做一次全面考核。

七、物业管理服务费用及支付

(一) 物业管理服务费用

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、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用。
- (2) 房屋共用部位的养护和管理费。
- (3) 设施、设备维修、养护、运行和管理费;
- (4) 绿化管理费;
- (5) 清洁卫生费;
- (6) 公共卫生维护费
- (7) 物业管理公司与本项目直接有关的固定资产折旧费;
- (8) 法定税费;
- (9) 物业公司合理利润。
- (10) 物业公司提供物业服务可能发生的一切费用。

八、物业服务费用预算

- (一) 物业管理岗位配置人数: 16 人,其中项目管理人员(保安队长) 2 人,保安 10 人,保洁 4 人。
- (二) 经费预算: 6600000 元
- (三) 服务费用支付方式: 按月支付,次月初支付上月物业管理费,具体按实际服务支付。

1.服务费用含所有人员的工资、加班费、国家强制的社会保险(如基本养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险等)及意外伤害保险、物业管理设备、管理费等。由成交单位支付。

2.保安人员服装、对讲机、保卫器械、手电等装备均由成交物业公司负责。

3.保洁人员所用的保洁用品费用均由成交物业公司负责。

4.物业管理服务费均由甲方按合同规定方式支付给乙方。依成交结果,甲方每年向乙方支付物业管理服务费 万元整(¥ 万元/年)。合同期间甲方每月所支付的物业管理费中管理、服务人员的工资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用等按实际提供劳务的人员支付。

5.支付方式:

- (1) 按月支付,由甲方直接支付,具体按实际服务支付,未发生业务的按预算予以扣除。
- (2) 支付时间为每月的 10 日前支付上月的物业服务费,乙方应在甲方付费前提供足额发票。

(二) 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.大修范围

- (1) 楼盖层面渗漏。
- (2) 修补粉刷建筑物外墙及楼道内墙面。
- (3) 拆砌挖补局部墙体，拆换或加固梁柱。
- (4) 室内、室外、上、下水管道断裂。
- (5) 供电设备、给排水设备、中央空调设备、电梯设备、防盗监控系统设备重要部件的严重损坏或整机损坏。
- (6) 公共上、下水管道喉管、水闸损坏。
- (7) 照明设备电路及电力装置的局部和全部修复。

2.中修范围

- (1) 办公大楼及综合楼所有窗、门、五金器具的局部损坏及整体修复。
- (2) 公共墙壁、地板、天花板局部损坏。

3.运行、日常养护范围及小修

- (1) 各楼层熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座的故障维修及单个价值 5 元以下的零配件更换。
- (2) 各楼层各种龙头失灵故障，各种水闸渗油和损坏，室内外上下水道堵塞不畅，各种零配件失灵故障，水表故障。
- (3) 局部油漆锈蚀的窗柜、栏杆、楼梯扶手。
- (4) 供电设备、给排水设备、防盗监控系统设备的清洁、润滑及调试加固，各种单个价值 20 元以下的零星配件的更换。

4.更新（换）范围

- (1) 大楼各种窗、门、五金器具的整体更换。
- (2) 各楼层热水器的整机报废。
- (3) 大楼供电设备、给排水设备、防盗监控设备、消防设备、中央空调、电梯设备重要部件的局部损坏更换或整机报废更换或润滑及调试加固。
- (4) 大楼供电设备、给排水设备、防盗监控设备、消防设备、电梯设备单个价值 20 元以上零部件的更换。
- (5) 各楼层熔断丝、插座插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座的故障维修及单个价值 5 元以上的零配件更换。

5.维修、养护费用承担方

- (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。

属于本合同第七条第（二）条款第 3 项第（1）类更换单个价值超过 5 元的零配件的或第（4）类更换单个价值超过 20 元的零配件的，更换的零配件费用由甲方承担，零配件的更换实施由乙方负责。

- (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) 公共绿地的养护及费用，由乙方承担；改造、更新（更换）费用由甲方承担。

(5) 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 个工作将维修方案报送甲方，经甲方批准后方可实施。

九、违约责任

(一) 甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

(二) 甲方违反本合同第七条约定，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，并有权要求甲方从逾期之日起每日按应付费用的 0.5% 支付违约金。

(三) 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理目标，不符合约定要求或甲方要求，甲方有权要求乙方在 15 个工作日整改，逾期未整改或整改不到位的，严重影响甲方正常运营的，甲方有权解除合同，并且不退回履约保证金，乙方应向甲方支付 5000 元违约金，并赔偿甲方因此造成的全部损失。

(四) 乙方违反本合同第七条约定，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违规费用并酌情扣除部分履约保证金；乙方应在 5 个工作日内补足履约保证金；如造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿，同时甲方有权决定单方解除合同。

(五) 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，还应给予相应赔偿。

(六) 未经甲方书面同意，乙方不得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。否则，甲方有权解除合同，并没收履约保证金，乙方应向甲方支付 5000 元违约金，并赔偿甲方因此造成的损失。

(七) 履约保证金为成交金额的 1%，由成交人在签订合同前以转账方式向采购人提交，成交人未按期足额补足履约保证金的，不予签订合同，取消成交人成交资格。如本合同履行期间乙方无任何违规行为，且依约完成清场移交撤离的，在合同期满后，由甲方接到乙方提交的书面申请退付材料的 15 个工作日内同意后由代理机构以银行转账方式如数退还（不计利息）。如成交供应商不按双方签订的合同规定履约，则对其全部履约保证金不予退还，并赔偿采购人的损失，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，双方进行善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。