

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 2021 年物业管理服务采购

（本项目为目录外标准下）

项目编号：KLGLC20213010

采购单位：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

2021 年 7 月

目录

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请.....	2
第二章 磋商须知.....	5
第三章 评审方法及标准.....	21
第四章 合同草案条款.....	24
第五章 响应文件组成.....	41

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求.....	58
-----------------	----

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

国家税务总局桂林市象山区税务局 2021 年物业管理服务采购 (KLGLC20213010)

磋商公告

项目概况

国家税务总局桂林市象山区税务局 2021 年物业管理服务采购的潜在供应商应在桂林市公共资源交易中心平台 (<http://glggzy.org.cn>) 获取采购文件, 并于 2021 年 7 月 20 日 09 时 30 分 (北京时间) 前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号: KLGLC20213010

项目名称: 国家税务总局桂林市象山区税务局 2021 年物业管理服务采购

采购方式: 磋商

预算金额: 人民币 (大写) 柒拾玖万元整 (¥ 790000.00 元)

最高限价: 人民币 (大写) 柒拾玖万元整 (¥ 790000.00 元)

采购需求: 国家税务总局桂林市象山区税务局 2021 年物业管理服务采购 1 项。如需进一步了解详细内容, 详见采购文件。

合同履行期限: 自 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日止, 合同期限为 1 年。

本项目不接受联合体。

二、申请人的资格要求:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: 无

3. 本项目的特定资格要求: 无

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

5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得参加同一合同项下的政府采购活动。

6. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参加本次政府采购活动。

三、获取采购文件

时间: 2021 年 7 月 9 日 公告发布之时起至响应文件递交截止时间止。

地点: 桂林市公共资源交易中心网 (<http://glggzy.org.cn>)。

方式: 供应商自行登陆桂林市公共资源交易中心网 (<http://glggzy.org.cn>) 下载获取磋商文件电子

版。

售价：免费提供

四、响应文件提交

截止时间：2021年7月20日09时30分（北京时间）

地点：桂林市公共资源交易中心1号开标室（桂林市临桂区西城中路69号创业大厦西辅楼4楼），逾期送达的将予以拒收。

五、开启

时间：2021年7月20日09时30分（北京时间）

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

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日

七、其他补充事宜：

1. 磋商时间及地点：于2021年7月20日09时30分截标后为磋商小组与供应商磋商时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：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），参加磋商的法定代表人或委托代理人必须持证件（法定代表人凭资格证书和身份证或委托代理人凭法人授权委托书原件或复印件和身份证原件）依时到达指定地点等候当面磋商。**疫情防控期间，出席的供应商代表须注意佩戴口罩，服从工作人员安排。供应商代表未按时签到或未出席开标会议的，视同放弃开标监督权利、认可开标结果。**

2. 公告媒体：广西科联招标中心有限公司网（<http://www.gxkl.com>）、桂林市公共资源交易中心网（<http://glggzy.org.cn>）、国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林频道（<http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/>）。

3. 本项目需要落实的政府采购政策：无

4. 本项目为目录外标准下项目。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：国家税务总局桂林市象山区税务局

地址：桂林象山区安新北路4号

联系方式：赵元庆；0773-3635652

2. 采购代理机构信息

名称：广西科联招标中心有限公司

地址：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

联系方式：李德玉；0773-5442911

3. 项目联系方式

项目联系人：李德玉

电话：0773-5442911

传真：0773-5242467

采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

2021年7月9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 2021 年物业管理服务采购 项目编号：KLGLC20213010
	采购预算	人民币（大写）柒拾玖万元整（¥ 790000.00 元）
	本项目设定的最高限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，金额：人民币（大写）柒拾玖万元整（¥ 790000.00 元）
	核心产品	详见采购需求
	公告媒体	广西科联招标中心有限公司网 (http://www.gxkl.com)、桂林市公共资源交易中心网 (http://glggzy.org.cn)、国家税务总局广西壮族自治区税务局桂林频道 (http://guangxi.chinatax.gov.cn/guilin/)
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 联系人：赵元庆；0773-3635652
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 传真：0773-5242467 联系人：李德玉
4	供应商资格条件	<p>供应商资格要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无 3. 本项目的特定资格要求：无 4. 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，应当拒绝其参与本次政府采购活动。 5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。 6. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本次政府采购活动。
5	项目现场勘察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织：_____

		1. 时间： _____ 2. 地点： _____ 3. 其他： _____
6	样品	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 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） 3. 样品的评审方法及评审标准：内容详见第三章评标办法及标准
7	联合体	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 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 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： _____ <input checked="" type="checkbox"/> 其他或不适用 _____
9	政府采购强制采购：信息安全认证	<input 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，必须具有中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他或不适用 _____
	政府采购节能产品 (强制类)	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，采购《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号印发）范围内的产品，实施政府优先采购或强制采购。其中，品目清单范围内以“★”标注的为政府强制采购产品，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品证书。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他或不适用 _____
	政府采购节能产品 (非强制类)	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，采购已列入《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号印发）的产品类别（非强制类），对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（只选择其一）： 1. <input type="checkbox"/> 在评审时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） 2. <input type="checkbox"/> 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为： _____ % <input checked="" type="checkbox"/> 其他或不适用 _____

	政府采购优先采购：环境标志产品	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，采购已列入《环境标志产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕18号印发）的产品类别，对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（选择其中之一）： <input type="checkbox"/> 1. 在评标时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） <input type="checkbox"/> 2. 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：____% <input checked="" type="checkbox"/> 其他或不适用_____
	支持中小企业发展	<input type="checkbox"/> 专门面向中小企业采购项目 <input type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： 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__%，微型企业扣除__%。 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：__%。 <input checked="" type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）：无
	支持监狱企业	<input type="checkbox"/> 专门面向监狱企业采购项目 <input type="checkbox"/> 非专门面向监狱采购项目（价格扣除）：监狱企业可视同小微企业在价格评审时给予6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除7%。 <input checked="" type="checkbox"/> 非专门面向监狱采购项目（其他优惠）：无
	残疾人福利性单位	<input type="checkbox"/> 专门面向残疾人福利性单位采购项目 <input type="checkbox"/> 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（价格扣除）：残疾人福利性单位可视同小微企业在价格评审时给予6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除__%。 <input checked="" type="checkbox"/> 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（其他优惠）：无 按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
10	其他规定	根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》：采购代理机构按照采购文件规定的时间及要求组织评审，并形成评审报告。原则上参加采购的供应商不得少于3家，经评审小组同意也可为2家。
11	供应商须提供的其他资料	供应商应根据采购文件和项目采购需求提供相关资料。 <u>除采购文件要求必要的原件核对外，对于供应商能够在线提供的材料，供应商可不提供纸质材料。</u>
12	澄清或者修改时间	澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或者采购代理机构磋商文件要求的提交首次响应文件截止时间至少2个工作日前，在磋商公告发布媒介上发布；不足2个工作日的，采购人或者采购代理

		机构顺延提交响应文件的截止时间。
13	递交磋商响应文件的截止时间和地点	时间： <u>2021年7月20日09时30分</u> 地点：桂林市公共资源交易中心1号开标室（桂林市临桂区西城中路69号创业大厦西辅楼4楼），逾期送达或未密封将予以拒收。
14	磋商响应文件开启时间和地点	时间： <u>2021年7月20日09时30分</u> 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）
15	磋商保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供。磋商保证金数额不得超过采购项目年预算金额的2%， 本项目的磋商保证金为人民币_____万元(¥0.00)（取整到元） ， 提交方式：供应商必须于响应文件递交截止时间前以转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给采购代理机构。 收款人户名： 开户银行： 银行账号： 注：以电汇方式递交磋商保证金须在电汇凭据附言栏中写明项目名称或项目编号、分标（如有）及用途(磋商保证金)。
16	磋商响应有效期	60日(日历日)
17	响应文件的组成和装订要求	响应文件组成和装订要求： ★（1）响应文件的封面注明：响应文件（“正本”或“副本”）、供应商名称、供应商地址、项目名称、项目编号； ★（2）响应文件数量： <u>正本 1 份，副本 4 份。</u> ★（3）装订要求： 所有响应文件必须密封封装在响应（投标）文件袋或纸箱中（如体积过大可分为几个包装）。 （4）请供应商提前准备《最终报价承诺书》，无需装订，磋商时如有要求再另行单独密封递交至磋商小组（格式详见第五章《响应文件组成》）。 （5）供应商递交响应文件时，请同时单独递交供应商信息、响应文件签收回执，无需密封包装（格式详见第五章《响应文件组成》）。
18	响应文件封套上应载明的信息	_____（项目名称）响应文件 项目编号：_____ 在____年____月____日____时____分之前不得启封 供应商名称：_____ 其他_____
19	信用查询	采购人或采购代理机构通过“信用中国”网站(www. creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www. ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评标报告中。 本项目信用记录查询截止时点为开标当日。
20	定标原则	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 采购人在评标报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交供应商。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 成交候选人并列的，按照以下方式确定成交供应商。 <input type="checkbox"/> ①最低评标价法： <input type="checkbox"/> 随机抽取

		<input type="checkbox"/> 其他_____ <input checked="" type="checkbox"/> ②综合评分法： <input type="checkbox"/> 随机抽取 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，得分相同时，以磋商报价由低到高顺序排列；得分相同且磋商报价相同的，按技术服务的优劣排列。																												
21	提供服务的时间、地点、方式、项目服务期限	提供服务的时间：见第四章政府采购合同文本条款和项目需求的约定。 提供服务的地点：见第四章政府采购合同文本条款和项目需求的约定。 提供服务的方式：见第四章政府采购合同文本条款和项目需求的约定。 项目服务期限：自2021年8月1日起至2022年7月31日止，合同期限为1年。																												
22	采购资金的支付方式和时间	(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。																												
23	履约保证金	<input type="checkbox"/> 不要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 要求提供，履约保证金的数额不得超过年预算金额的10%，本采购项目履约保证金为合同金额的1%（取整到元），提交方式为支票、汇票、本票、保函等非现金形式，成交供应商在签订合同前应提交履约保证金，否则，不予签订合同。采用转账、电汇方式的，由成交供应商在签订合同前按规定的金额从成交供应商银行账户直接缴入采购人账户。 合同约定服务期（或质量保质期）满且成交供应商完全履行了服务要求或产品质量保证义务的，采购人在收到成交供应商提出申请的30日内无息退还履约保证金；采购人如逾期退还履约保证金，每逾期一天，可按应退款项的银行同期存款利息计算违约金；成交供应商在合同期限和质量保证期内不能履行合同义务或违约的，履约保证金不予退还。 收款人户名：国家税务总局桂林市象山区税务局 开户银行：中国建设银行股份有限公司桂林市象山支行 银行账号：45001637101059669988 注：以电汇方式递交履约保证金须在电汇凭据附言栏中写明采购编号、包号及用途（履约保证金）。																												
24	采购代理服务费用	(1) 采购代理服务收费标准： 按国家发展计划委员会计价格（2002）1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》收费标准及发改价格（2011）534号文规定的基准价下浮20%收取，向成交供应商收取采购代理服务费用（以下费率未下浮20%）。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">费率 中标金额</th> <th style="text-align: center;">货物 招标</th> <th style="text-align: center;">服务招 标</th> <th style="text-align: center;">工程招 标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">100万元以下</td> <td style="text-align: center;">1.5%</td> <td style="text-align: center;">1.5%</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100~500万元</td> <td style="text-align: center;">1.1%</td> <td style="text-align: center;">0.8%</td> <td style="text-align: center;">0.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">500~1000万元</td> <td style="text-align: center;">0.8%</td> <td style="text-align: center;">0.45%</td> <td style="text-align: center;">0.55%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1000~5000万元</td> <td style="text-align: center;">0.5%</td> <td style="text-align: center;">0.25%</td> <td style="text-align: center;">0.35%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5000万元~1亿元</td> <td style="text-align: center;">0.25%</td> <td style="text-align: center;">0.1%</td> <td style="text-align: center;">0.2%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1~5亿元</td> <td style="text-align: center;">0.05%</td> <td style="text-align: center;">0.05%</td> <td style="text-align: center;">0.05%</td> </tr> </tbody> </table>	费率 中标金额	货物 招标	服务招 标	工程招 标	100万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	100~500万元	1.1%	0.8%	0.7%	500~1000万元	0.8%	0.45%	0.55%	1000~5000万元	0.5%	0.25%	0.35%	5000万元~1亿元	0.25%	0.1%	0.2%	1~5亿元	0.05%	0.05%	0.05%
费率 中标金额	货物 招标	服务招 标	工程招 标																											
100万元以下	1.5%	1.5%	1.0%																											
100~500万元	1.1%	0.8%	0.7%																											
500~1000万元	0.8%	0.45%	0.55%																											
1000~5000万元	0.5%	0.25%	0.35%																											
5000万元~1亿元	0.25%	0.1%	0.2%																											
1~5亿元	0.05%	0.05%	0.05%																											

		5~10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%
24	其他规定	<p>注：采购代理服务收费按差额定率累进法计算。例如：某工程招标代理业务中标金额为 6000 万元，计算采购代理服务收费额如下： 100 万元×1.0%=1 万元 (500-100) 万元×0.7%=2.8 万元 (1000-500) 万元×0.55%=2.75 万元 (5000-1000) 万元×0.35%=14 万元 (6000-5000) 万元×0.2%=2 万元 合计收费=1+2.8+2.75+14+2=22.55 (万元) (2) 采购代理服务费汇到如下指定账户： 开户名称：广西科联招标中心有限公司桂林分公司 开户银行：工行桂林桂湖支行 账号：2103260229201002537</p> <p>1、本磋商文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本磋商文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章等其它形式印章均不能代替公章。 2、本磋商文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人或被授权人亲自在磋商文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。 3、递交质疑函的联系事项： 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 联系方式：李德玉；0773-5442911</p>			

磋商须知正文

一、总则

1. 定义

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

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

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

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

1.5 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2. 采购项目预算

2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见磋商须知前附表。

★3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合磋商须知前附表中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商条件：

- (1)具有独立承担民事责任的能力；
- (2)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5)参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录；
- (6)政府采购法律法规规定的其他条件。

3.1.2 其他特定资格条件。（详见**磋商须知前附表**）

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加磋商：

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

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

3.2.3 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

4. 参与磋商的费用

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

★5. 授权委托

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

6. 联合体形式

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见磋商须知前附表。

★6.2 如果本项目接受联合体磋商的，应遵守以下规定：

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

(2) 联合体各方均应当符合本章第 3.1 款规定的供应商基本资格条件；

(3) 除磋商须知前附表中另有规定，联合体各方中至少有一方应当符合本章第 3.1 款规定的供应商特定资格条件；

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

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

7. 项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场勘察见磋商须知前附表。

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

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

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

8. 采购进口产品

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

9. 政府采购政策支持与其他规定

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

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

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

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

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

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

二、磋商文件

10. 磋商文件的组成

10.1 磋商文件由下列文件组成：

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

第二章 磋商须知

第三章 评审方法及标准

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件组成

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

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

10.3 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容，包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

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

11. 磋商文件的澄清或者修改

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

11.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日 2 日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 2 日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。**【此项目为目录外标准下项目】**

12. 偏离

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

12.2 除政府采购法律法规相关规定外，磋商文件中标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要条款)，对其中任何一条的负偏离，在评审时将其视为无效响应。

三、响应文件

13. 一般要求

13.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求编制响应文件，并保证所提供的全

部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件做出实质性的响应。

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

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

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

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

14. 响应文件的组成

14.1 响应文件应包括但不限于下列内容：

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

★(1)磋商响应声明（格式见第五章）

★(2)报价一览表及分项价格表（格式见第五章）

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

(4) 供应商符合资格条件的证明文件：

★(一)附件 5-1 供应商基本情况表（格式见第五章）

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

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

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

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

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

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

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

★7. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见第五章）。

(三)附件 符合磋商文件要求的供应商特定资格条件的证明材料(由采购人或采购代理机构根据项

目具体要求填列)：本项目无要求。

(5) 磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

(6) 供应商认为需提供的其他资料

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

(1) 服务方案 (格式自拟)

★(2) 技术响应与偏离表 (格式见第五章)

(3) 售后服务承诺

(4) 用于本项目人员简历表

(5) 磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件

(6) 其他资料

14.2 本项目是否要求提供样品的见磋商须知前附表。

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

(1) 未在磋商须知前附表规定的提交时间、地点提交的;

(2) 供应商提供的样品与响应文件中型号、规格不一致的。

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

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

14.6 供应商无论成交与否, 其响应文件不予退还。

15. 报价

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

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

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

15.4 项目有特殊要求的见磋商须知前附表。

16. 磋商保证金

16.1 本项目是否交纳磋商保证金要求见磋商须知前附表。

16.2 磋商须知前附表规定交纳磋商保证金的, 供应商应以转账、汇款或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式, 在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前, 向采购人或采购代理机构提交磋商须知前附表规定的磋商保证金。磋商保证金有效期应当与本章磋商须知前附表规定的磋商响应有

效期一致。未按磋商文件规定提交保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的响应文件。

16.3 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者共同交纳保证金，其交纳的保证金，对联合体各方均具有约束力。

16.4 未成交供应商的保证金，在成交通知书发出后5个工作日内退还；成交供应商的保证金，在采购合同签订后5个工作日内退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

16.5 有下列情形之一的，保证金不予退还：

- (1) 供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- (2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- (4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 磋商文件规定的其他情形。

17. 磋商响应有效期

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

18. 响应文件的签署及规定

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

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

18.3 在磋商过程中，供应商按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交的响应文件和最后报价，应打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或其授权代表签字。否则，将导致响应文件无效。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件的密封、标记详见磋商须知前附表。

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

20. 响应文件的递交

20.1 响应文件应在磋商须知前附表规定的提交时间和指定地点提交。

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

21. 响应文件的补充、修改或者撤回

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

21.2 补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

四、磋商与评审

22. 磋商小组

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

23. 初步审查

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

(1) 供应商未按照磋商文件规定提交磋商保证金的；

(2) 未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

(3) 响应有效期不足的；

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

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

(6) 供应商存在失信记录的：

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

(7) 其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24. 澄清

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

25. 磋商

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

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

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

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

25.5 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商，并确定磋商的轮次。

25.6 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人或采购

代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

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

26. 最后报价

26.1 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商原则上不得少于3家，经评审小组同意也可为2家（根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》）

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

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

27. 最后报价评审

27.1 最后报价计算错误修正的原则

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

27.2 最后报价的价格扣除原则

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

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

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

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

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

28. 综合评审

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

28.2 评审办法及标准见第三章。

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

29. 提出成交供应商

29.1 磋商小组应当按照综合评分由高到低的顺序提出 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。经评审小组同意也可推荐 2 家成交候选供应商。

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

30. 确定成交供应商

30.1 采购代理机构应当在评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

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

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

31. 磋商终止

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

(1) 因情况变化，不再符合规定的磋商采购方式适用情形的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或者提交最后报价的供应商少于 3 家的，除经评审小组同意也可为 2 家的情形外（根据《国家税务总局广西壮族自治区税务局办公室关于修订印发《国家税务总局广西壮族自治区税务局系统目录外标准下项目采购管理暂行办法》的通知》）；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

32. 重新评审

32.1 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

33. 保密

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

★34. 禁止行为

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

五、成交结果信息公布与签订合同

35. 成交信息的公布

35.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购人或者采购代理机构应在磋商须知前附表中规定的

公告媒体上公布成交结果信息。

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

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

36. 成交通知

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

37. 履约保证金

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

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

38. 签订合同

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

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

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

六、其他规定

39. 采购代理服务费

39.1 成交供应商是否交纳采购代理服务费及相关要求见磋商须知前附表。

40. 询问、质疑、投诉

40.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问，采购人应当及时作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

40.2 供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

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

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

(1) 成交后无正当理由不与采购人签订合同的；

(2) 未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的；

(3) 拒绝履行合同义务的；

(4) 《政府采购法》第七十七条和《政府采购法实施条例》第七十二条规定的其他情形；

(5) 其他违反法律法规相关规定的情形。

第三章 评审方法及标准

一、评审原则

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

(二) 评审依据：磋商小组将以磋商文件为评审依据，对供应商的报价、项目团队能力、技术服务、信誉业绩等方面内容按百分制打分

(三) 评审方式：以封闭方式进行。

二、评标方法

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

(二) 对进入详评的，采用百分制综合评分法。

(三) 计分办法（按四舍五入取至百分位）

1、价格分.....30 分

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

(2) 以进入比较与评价环节的最低的评审价为基准价，基准价得分为 30 分。

(7) 价格分计算公式：

报价得分=（基准价/评审价）×30 分

2、技术服务分.....45 分

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

物业服务方案包含卫生管理、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简单，各项方案内容基本满足磋商文件要求；

二档（6.0 分）：方案包含卫生管理、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进行了较为详细的阐述，服务方案完整可行且有一定针对性；

三档（9.0 分）：包含卫生管理、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表达清晰、完整，有完善、详细的各项服务措施。

(2) 服务措施（9 分）（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计 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，基本满足磋商文件要求；

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较为详细的阐述，提供的解决方案较完整、可行，有一定针对性；

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，能很好地为采购单位服务的。

（3）安全管理方案（9分）（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计0分）

一档（3.0分）：安全管理方案基本满足针对本项物业工作要求、人员及措施基本满足磋商文件要求；

二档（6.0分）：安全管理方案满足针对本项物业工作要求、人员及措施较完整、有一定针对性；

三档（9.0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（6分）（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计0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简单，基本满足磋商文件要求；

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较完整、有一定针对性；

三档（6.0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（6分）（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计0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，基本满足磋商文件要求；

二档（4.0分）：针对本项物业工作制定的物业管理规章制度较完整、有一定针对性；

三档（6.0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）食堂管理方案（满分6分）（注：若供应商未提供或内容缺失严重的，计0分）

一档（2.0分）：针对本项目提供的食堂管理方案针对性不强，有简单的日常食堂管理计划及常见问题解决措施，阐述基本合理。

二档（4.0分）：针对本项目提供的食堂管理方案内容较完整，具有一定针对性，有较完整的食堂管理计划，常见问题解决措施基本可行。

三档（6.0分）：针对本项目提供的食堂管理方案内容详细，针对性强，有详细的日常食堂管理计划，常见问题解决措施可行、合理，能针对本项目制作有利于提升服务质量的相关食堂维护管理方案。

3. 服务承诺.....7分

一档（1.0分）：服务承诺书各项目内容基本齐全，基本满足磋商文件要求；

二档（4.0分）：服务承诺书各项目内容齐全，服务承诺全面、可行，服务措施到位，应急措施较合理，能较好地为采购单位服务的；

三档（7.0分）：服务承诺书各项目内容齐全，表达清晰、完整、合理，服务承诺详细、具体，应急措施合理，具有一定技术专业能力，能很好地为采购单位服务的。

(注：若供应商未提供“服务承诺”或内容缺失严重的，计 0 分)

4. 业绩分.....18 分

供应商 2017 年至今具有同类服务的业绩[无不良记录,以中标、成交通知书或签订的合同为准,并能清晰反映服务名称、种类、金额,否则将不予评审,同一个编号的项目有两个或两个以上的分标中标(成交)的只算一次],每个项目得 2 分。满分 18 分。

(四) 总得分=1+2+3+4

三、成交候选人推荐原则

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

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

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

第四章 合同草案条款

(合同封面) 合同类别：技术服务类

政府采购合同

(年度)

项目名称：

(分标子项目)：

合同编号：

(本项目为目录外标准下)

甲方(采购人名称)：

乙方(供应商名称)：

签订日期： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，
_____ (采购人名称) (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) 采购项目需求、磋商文件规定的合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 响应文件技术部分和商务部分；
- (4) 甲、乙双方商定确认后的补充协议
- (5) 其他(根据实际情况需要增加的内容)。

2. 合同标的(根据实际情况填写)

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

3. 合同金额

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

4. 合同签订地

广西壮族自治区桂林市

5. 合同生效

本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各二份，采购代理机构一份(可根据需要另增加)。经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方(盖章)：

法定代表人或其授权代表签字(或签章)：

乙方(盖章)：

法定代表人或其授权代表签字(或签章)：

二、合同前附表

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

7	验收方式及标准：双方到场共同验收。按照采购需求、磋商(响应)文件及国家、行业规定的技术标准及规范验收。
8	付款方式：（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。
9	履约保证金及其返还：本项目要求乙方提供，履约保证金的数额不得超过采购合同金额的10%，本项目履约保证金为合同金额的1%，金额为人民币（大写）____元（¥_____）（取整到元），提交方式为支票、汇票、本票、保函等非现金形式，乙方在签订合同前应提交履约保证金，否则，不予签订合同。采用转账、电汇方式的，由乙方在签订合同前按规定的金额从乙方银行账户直接缴入采购人账户。 合同约定服务期（或质量保质期）满且乙方完全履行了服务要求或产品质量保证义务的，甲方在收到乙方提出申请的30日内无息返还履约保证金；甲方如逾期退还履约保证金，每逾期一天，可按应退款项的银行同期存款利息计算违约金；乙方在合同期限和质量保证期内不能履行合同义务或违约的，履约保证金不予退还。
10	<input type="checkbox"/> 违约金约定：1. 乙方违约或无正当理由造成解除合同的，按合同价款的10%计算。逾期退回款项及违约金的，每逾期一天，按应退款项及违约金总额的0.5%计算违约金。 2. 其它违约行为按违约服务款额5%收取违约金。 <input type="checkbox"/> 损失赔偿约定：按双方协商或经第三方评估的实际损失额进行赔偿。
11	误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的0.5%计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的15%。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： <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

三、合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标/成交供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、载明甲乙双方权利义务所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照招标(采购)、投标(响应)文件要求，向采购人提供的技术支持服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合招标(采购)文件和乙方的投标(响应)文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供下列服务甲方提供符合要求的服务。

4. 知识产权

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

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

5. 保密条款

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

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

(1)应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；

(2)未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；

(3)未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如E-mail)携带出甲方场所；

(4)未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；

(5)甲方以书面形式提出的其他保密措施。

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

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

6. 服务质量保证

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

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

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

7. 履约保证金

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

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

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

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

8. 服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

9. 违约责任

9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及磋商文件、响应文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

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

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2) 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额或者不退还履约保证金，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

9.2 迟延履行约的违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

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

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

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

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1) 守约方有权终止全部或部分合同。

(2) 不予退还全额履约保证金。

(3) 由违约一方支付违约金，违约金标准见合同条款前附表 (各单位可根据实际情况自行约定)。

(4) 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商 30 日内 (根据实际情况设定) 不能解决，可以按合同规定的方式提起仲裁或诉讼。

11.2 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 诉讼应由服务所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.5 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行，则在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，合同的其他部分应继续执行。

12. 合同修改或变更

12.1 如无重大变故，甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同，甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10% 的范围内追加与合同标的相同的货

物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

13. 合同中止

13.1 合同在履行过程中，因采购计划调整，甲方可以要求中止履行，待计划确定后继续履行；合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要或财政部责令中止的，应当中止合同的履行。

14. 违约终止合同

14.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失，带来重大影响和损失的；

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障，恢复系统正常运行的；

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次（3次及以上）整改无明显改进，仍然不能满足要求的；

14.1.5 在合同规定的每个服务年度（12个自然月）内，在运行维护支持服务过程中，出现2次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第14.1条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

15. 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16. 其他情况的终止合同

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故，对履行合同有直接影响的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务，导致合同全部或部分内容无须继续履行的，可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

17. 合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包，或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外，乙方不得以任何形式将合同分包。

18. 适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

19. 合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

20. 合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章和甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

21. 合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外，其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力，对本项目无约束。

22. 检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中，甲方有权对乙方的合同履行情况进行阶段性检查，并对乙方投标（响应）时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中，如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务，乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。

四、合同补充条款（双方据实商定）

五、合同附件（与正件装订成册）

- （一）服务内容一览表（乙方填制）；
- （二）磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）；
- （三）磋商（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）；
- （四）采购需求（与采购文件一致）；
- （五）合同验收书格式（验收时填制，供参考）；
- （六）政府采购项目履约保证金退付意见书（供参考）。

（一）服务内容一览表（乙方填制）

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

（二）磋商（响应）文件报价表部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

（三）响应文件技术部分和商务部分（乙方提供）

由乙方按照磋商（响应）文件提供，并保持与磋商（响应）文件一致。

（四）采购需求（与采购文件一致）

(五)合同验收书格式（验收时填制）

政府采购合同验收书（初验或终验）

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

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

(六) 政府采购项目履约保证金退付意见书（供参考）

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

《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、国家税务总局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 间阅览室及健身房（3 楼），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，项目管理人员（保安队长）1 人，保安人员 7 人，保洁人员 3 人，食堂服务人员 6 人。

配置岗位	项目管理人员 (保安队长)	保安人员	保洁人员	食堂服务人员	合计
局办公楼及附属设施	1	7	3	6	17

二）、物业服务要求

- （一）物业管理公司必须服从采购人的合理安排，按采购人的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）严格按招标合同条款执行（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。

(5) 食堂就餐服务。

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个工作日内向采购人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,并向采购人反馈巡查情况。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2021年8月1日起至2022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, 且尽可能将减少采购人损失, 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》等所有的投标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、安防等设备系统正常运行(乙方督促设备设施维保方按照要求对上述设备设施进行维保)、以减少责任事故及安全隐患。

2. 预防故障和日常养护及管理到位。

(三) 房屋及设施、设备的日常维修、养护:

1. 建立共用部位共用设施设备养护管理制度。
2. 保证房屋共用部位、共用设施设备完好, 无随意改变用途现象。

(四) 公共环境:

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

(五) 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) 食堂服务:

1. 保证食堂人员服从采购人管理, 办理健康证, 持健康证上岗。
2. 负责按预定菜单或管理人员的安排, 确保按时开饭。
3. 配合采购人食堂管理员制定菜谱, 做到荤素搭配齐全, 营养结构合理, 协助管理员做好每日成本核算, 尽可能降低价格, 增加品种。
4. 确保非食堂工作人员不能随意进入食堂的食品加工操作间及食品原料存放间, 防止投毒事件的发生。
5. 建立食物中毒或者其他食源性疾病的应急处理机制, 一旦发生食物中毒事故, 立即采取措施。

(九) 各项工作须有应急预案, 有专人负责。

(十) 物业管理制度健全, 管理落实到位。

(十一) 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采购人满意率指标, 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：17 人，其中项目管理人员(保安队长) 1 人，保安 7 人，保洁 3 人，食堂服务人员 6 人。

(二) 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。由中标单位支付。

2. 保安人员服装、对讲机、保卫器械、手电等装备均由中标物业公司负责。

3. 保洁人员所用的保洁用品费用均由中标物业公司负责。

4. 物业管理服务费均由甲方按合同规定方式支付给乙方。依中标结果，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。

(四) 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面及楼道内墙面。

(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 个工作日将维修方案报送甲方，经甲方批准后方可实施。

九) 对物管公司的要求

(一) 供应商应具有**一定的服务业绩和成果，具有国家批准的相关资质。**

(二) 供应商整体人员素质高，上岗人员统一着装，服装要求美观、大方、整齐、规范，服装款式和颜色需双方协商决定。

(三) 上岗人员必须经过系统、规范的岗前培训，具有良好的职业道德和操守，能熟练掌握基本的接待礼仪、服务技能和专业技能（如灭火器、消防栓、常用设备的使用和保安的自身防卫等）

(四) 上岗人员身体健康，无传染或危害他人身体健康的疾病等，具有较好的精神面貌，要求做到姿态端庄，服务热情，工作敬业，责任心强。

(五) 供应商应向采购单位提供一套完整的管理模式和服务章程（包括服务标准、服务承诺、赔偿条款等）。

(六) 成交供应商不得随意更换食堂服务人员，如成交供应商需要更换的，须取得采购人同意后更换人员；如采购人需要更换食堂服务人员的，成交供应商应配合做好并办理人事变更的各项手续。食堂服务

人员的人工费用由采购人确定，成交供应商应按照采购人确定的人工费用数额足额发放给食堂服务人员，不得随意克扣或者无故不发工资给食堂服务人员，如有该等情况的，采购人可要求成交供应商承担物业费总额 30%的违约责任；若导致食堂服务人员流失未能提供约定服务的，采购人则根据具体服务人数支付人工费用，并可根据本协议的第十条的约定追究成交供应商责任。

十）、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%，应由乙方所提交的相对应的磋商保证金自动转成。不足部分由乙方在签订合同前按成交通知书规定的金额直接补缴入采购人账户，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，磋商保证金不予退还。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。

第五章 响应文件组成

响应文件的外层包装封套格式：

_____ (项目名称) 响应文件

项目编号： _____

在_____年_____月_____日_____时_____分之前不得启封

供应商名称： _____

其他_____

(加盖公章)

响应文件的封面格式：

正本/副本

响应文件

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

供应商地址：

(加盖公章)

年 月 日

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

附件 1-3: 授权委托书(自然人提供)

二、报价一览表、分项价格表

附件 2-1 报价一览表(服务类)

附件 2-2 分项价格表(服务类)

附件 2-3 最终报价承诺书

三、商务条款偏离表(格式附后)

四、供应商的资格证明材料

(一)附件 5-1 供应商基本情况表(格式附后)

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

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

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

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

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

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

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

7. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(格式见第五章)。

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

五、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料(格式附后)

六、供应商认为需提供的其他资料

第二部分 技术部分

- 一、服务方案
- 二、技术响应与偏离表
- 三、售后服务承诺
- 四、用于本项目人员简历表
- 五、磋商标的物符合磋商文件要求的相关证明文件
- 六、其他资料

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

磋商响应声明

致_____ (采购人或采购代理机构):

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

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

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

三、我方愿意向贵方提供任何与本项采购有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要, 我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

四、我方愿意按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交响应文件和最后报价。

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

附件 1-1: 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2: 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

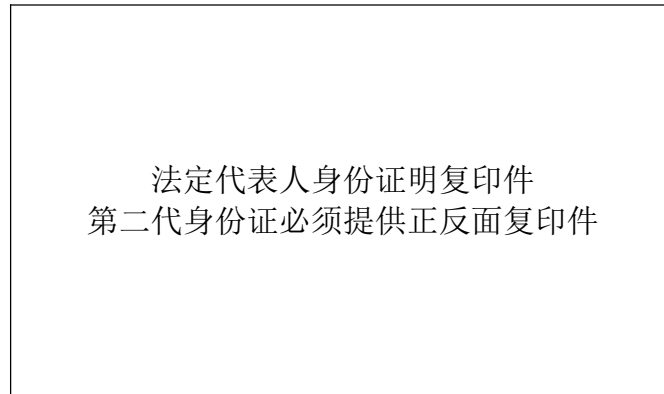
附件 1-3: 授权委托书(自然人提供)

供应商名称(公章): _____

法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)



附件 1-2

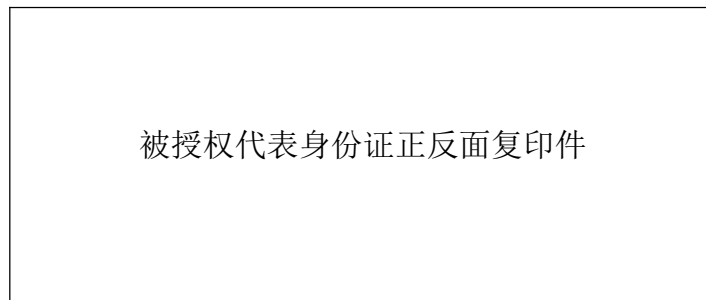
法定代表人授权委托书

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

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。



供应商名称(公章)：_____

法定代表人(签字或盖章)：_____

授权代表(签字或签章)：_____

_____年____月____日

二、报价一览表及分项价格表
附件 2-1

报价一览表

序号	项目名称	项目编号
1	包号	本项目无分包
2	报价	大写：人民币_____元 小写：¥_____（小写请保留至小数点后两位）
3	服务期限	
4	...	
	备注	

供应商名称(公章)： _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)： _____

日期： _____年____月____日

分项价格表

(服务类项目适用)

项目名称:

项目编号:

包号: 无

金额单位: 元

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

供应商名称(公章): _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

最终报价承诺书

项目名称：_____

项目编号：_____

项目包号：_无

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

授权代表签字：

年 月 日

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

三、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	磋商文件条目号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“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 4-1

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			

1. 有效的营业执照副本复印件或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件（必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接）。
2. 法定代表人完整有效的身份证复印件（第二代身份证必须提供正反面复印件）。
3. 法定代表人授权委托书(格式见第五章)和委托代理人完整有效的身份证复印件（委托代理时必须提供。第二代身份证必须提供正反面复印件）。
4. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月财务报表（财务报表应至少包含资产负债表和损益表或利润表的复印件）或供应商 2020 年度经第三方审计的财务状况报告（新成立的公司按照实际情况提供财务报表）。
5. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地主管税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》（复印件）。
6. 响应文件递交截止时间前半年内，供应商提供至少三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由供应商所在地社保部门出具的依法缴纳或依法免缴社保费证明（复印件）。
7. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见第五章）。

附件

**参加政府采购活动前三年内在经营活动中
没有严重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)项所称严重违法记录，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

五、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

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

供应商信息

供应商信息：

供应商全称： _____

供应商统一社会信用代码： _____

供应商联系电话： _____

供应商地址： _____

法定代表人（负责人）姓名： _____

法定代表人（负责人）身份证号码： _____

授权委托代理人姓名： _____

授权委托代理人身份证号码： _____

供应商开票资料：

开票信息： _____ （填“专票”或“普票”）

供应商名称： _____

纳税人识别号： _____

地址、电话： _____

开户行及帐号： _____

响应文件签收回执（一式两联）

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

注：在“采购代理机构签收人”处，供应商不用填写

响应文件签收回执（一式两联）

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

六、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（格式自拟）

二、技术响应与偏离表

技术响应与偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

品目号	服务名称	技术服务需求及要求	响应情况	偏离	说明

说明：在偏离项必须注明正偏离、负偏离或无偏离。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

三、售后服务承诺格式

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

四、用于本项目人员简历表

用于本项目人员简历表

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

注：可附人员职称证书、资格证书、执业注册证、毕业证书等复印件，以及参保缴费证明复印件等证明材料并加盖公章（供应商如能够在线查询的材料，需提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料）。

供应商名称（公章）：_____

法定代表人（负责人）或授权代表（签字或盖章）：_____

日期：____年__月__日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

五、磋商标的物符合磋商文件规定的证明文件

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

六、其他资料

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

国家税务总局桂林市象山区税务局 2021 年物业管理服务采购需求

说明:

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

采购内容所属行业：物业管理行业。

一、国家税务总局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间阅览室及健身房(3楼),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,项目管理人员(保安队长)1人,保安人员7人,保洁人员3人,食堂服务人员6人。

配置岗位	项目管理人员 (保安队长)	保安人员	保洁人员	食堂服务人员	合计
局办公楼及附属设施	1	7	3	6	17

二、物业服务要求

(一) 物业管理公司必须服从采购人的合理安排,按采购人的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) 严格按招标合同条款执行(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。

(5) 食堂就餐服务。

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：

(1) 成交供应商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 个工作日内向采购人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，须与采购人协商，经采购人同意后方可实施。

(4) 物业经理一个月内不少于四次物业巡查，并向采购人反馈巡查情况。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、采购人权利义务

(一) 审议成交供应商提交的物业管理服务方案及管理制度。

(二) 审议成交供应商提出的物业管理服务年度计划。

(三) 监督并配合成交供应商管理服务工作的实施及制度的执行。

(四) 有权对成交供应商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，采购人就本合同内的各物业向成交供应商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) 负责处理非成交供应商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) 按合同规定支付成交供应商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）协调成交供应商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采购人承担的其他责任。

四、成交供应商权利义务

(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) 依照本合同约定向采购人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，需报采购人批准。

(六) 负责编制物业的年度维修养护计划，经采购人同意后，由成交供应商组织实施。

(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，成交供应商必须在 5 日内向采购人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，每逾期一日应向采购人支付 500 元的违约金，采购人

有权没收履约保证金，成交供应商还应赔偿采购人因此造成的损失。

（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）因成交供应商未能履行本服务合同的约定，导致采购人人身、财产安全受到损害时（含私人物品），经公安机关鉴定属实，成交供应商应当依法承担相应责任并赔偿采购人有关损失。

（十一）成交供应商人员进行如下物业管理活动时，对采购人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.为避免采购人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；

成交供应商进行上述行为不能超过必要限度，且尽可能将减少采购人损失，否则，成交供应商仍应向采购人承担赔偿责任。

（十二）本项目主管人员的更换，需在 30 日前书面通知采购人。

（十三）接受采购人的监督、检查，对采购人提出的合理整改意见，立即安排执行。

（十四）成交供应商在物业管理工作中，必须坚持节约原则，节约用水、用电，节约所有资源。

（十五）成交供应商在竞标时所提供《服务承诺书》，《物业管理情况及要求》等所有的投标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。

五、物业管理服务考核标准

（一）房屋外观：

外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。

（二）设备运行：

1.保证水、电、中央空调、排风系统、电梯、消防、安防等设备系统正常运行（成交供应商督促设备设施维保方按照要求对上述设备设施进行维保）、以减少责任事故及安全隐患。

2.预防故障和日常养护及管理到位。

（三）房屋及设施、设备的日常维修、养护：

1.建立共用部位共用设施设备养护管理制度。

2.保证房屋共用部位、共用设施设备完好，无随意改变用途现象。

（四）公共环境：

1.垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌。

2.公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。

3.定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

（五）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，绿植物常绿常新，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) 食堂服务:

1.保证食堂人员服从采购人管理, 办理健康证, 持健康证上岗。

2.负责按预定菜单或管理人员的安排, 确保按时开饭。

3.配合采购人食堂管理员制定菜谱, 做到荤素搭配齐全, 营养结构合理, 协助管理员做好每日成本核算, 尽可能降低价格, 增加品种。

4.确保非食堂工作人员不能随意进入食堂的食品加工操作间及食品原料存放间, 防止投毒事件的发生。

5.建立食物中毒或者其他食源性疾病等突发事件的应急处理机制, 一旦发生食物中毒事故, 立即采取措施。

(九) 各项工作须有应急预案, 有专人负责。

(十) 物业管理制度健全, 管理落实到位。

(十一) 采购人满意率达到 90%以上。每年以随机抽样的方式, 抽取半数以上的样本检验采购人满意率指标, 办公楼小区按处室为单位计。采购人每年按物业管理服务考核标准做一次全面考核。

六、对物管公司的要求

(一) 供应商整体人员素质高, 上岗人员统一着装, 服装要求美观、大方、整齐、规范, 服装款式和颜色需双方协商决定。

(二) 上岗人员必须经过系统、规范的岗前培训, 具有良好的职业道德和操守, 能熟练掌握基本的接待礼仪、服务技能和专业技能(如灭火器、消防栓、常用设备的使用和保安的自身防卫等)

(三) 上岗人员身体健康, 无传染或危害他人身体健康的疾病等, 具有较好的精神面貌, 要求做到姿态端庄, 服务热情, 工作敬业, 责任心强。

(四) 供应商应向采购单位提供一套完整的管理模式和服务章程(包括服务标准、服务承诺、赔偿条款等)。

(五) 成交供应商不得随意更换食堂服务人员, 如成交供应商需要更换的, 须取得采购人同意后更换人员; 如采购人需要更换食堂服务人员的, 成交供应商应配合做好并办理人事变更的各项手续。食堂服务人员的人工费用由采购人确定, 成交供应商应按照采购人确定的人工费用数额足额发放给食堂服务人员, 不得随意克扣或者无故不发工资给食堂服务人员, 如有该等情况的, 采购人可要求成交供应商承担物业费总额 30%的违约责任; 若导致食堂服务人员流失未能提供约定服务的, 采购人则根据具体服务人数支付人工费用, 并可根据本项目《合同书》的第十条的约定追究成交供应商责任。

七、商务条款:

1. 物业管理服务合同期限:

(一) 由成交供应商对本项目实施具体物业管理服务。

(二) 物业服务管理期限: 自2021年8月1日起至2022年7月31日止, 合同期限为1年。

2. 物业管理服务费用: 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。

3.物业服务费用预算:

(一) 物业管理岗位配置人数: 17 人, 其中项目管理人员(保安队长) 1 人, 保安人员 7 人, 保洁人员 3 人, 食堂服务人员 6 人。

(二) 经费预算: 人民币 790000 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。由中标单位支付。

2) .保安人员服装、对讲机、保卫器械、手电等装备均由中标物业公司负责。

3) .保洁人员所用的保洁用品费用均由中标物业公司负责。

4) .物业管理服务费均由采购人按合同规定方式支付给成交供应商。依成交结果, 采购人每年向成交供应商支付物业管理服务费 万元整(¥ 万元/年)。合同期间采购人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, 由采购人直接支付,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,成交供应商应在采购人付费前提供足额发票。

(四) 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面及楼道内墙面。

(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，由成交供应商承担；大中修费用，由采购人承担；更新费用由采购人承担。

(2) 房屋共用设施、设备的日常运行、养护及小修费用，由成交供应商承担；大中修费用，由采购人承担；更新（更换）费用由采购人承担。更换前，成交供应商应将更换项目及材料价格书面报告采购人，

采购人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采购人承担，零配件的更换实施由成交供应商负责。

（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，由成交供应商承担；大中修费用，由采购人承担；更新（更换）费用由采购人承担。

（4）公共绿地的养护及费用，由成交供应商承担；改造、更新（更换）费用由采购人承担。

（5）附属配套建筑和设施的日常养护及小修费用，由成交供应商承担；大中修费用，由采购人承担；更新（更换）费用由采购人承担。

上述涉及采购人承担费用的维修事项，成交供应商应在维修前 3 个工作将维修方案报送采购人，经采购人批准后方可实施。