

清远高新技术产业开发区消防 救援大队物业管理服务项目

竞争性磋商文件

项目编号：ZZ0260391



采购人：清远高新技术产业开发区消防救援大队

采购代理机构：广东志正招标有限公司

2026年6月

温馨提示：供应商特别注意事项

- 一、 请供应商特别留意磋商文件上注明的首次响应文件提交截止时间，逾期送达的响应文件我司恕不接收。因此，请供应商适当提前到达会议室。**提交首次响应文件开始时间为响应文件提交截止时间前半小时。**
- 二、 磋商保证金用于保护本次磋商免受供应商的行为而引起的风险，为本次磋商的必要组成部分，建议供应商仔细阅读磋商文件中关于磋商保证金的描述。磋商保证金必须于**响应文件递交截止时间前到达账户**，以到达指定账户时间为准。因转账当天不一定能够达账，为避免因磋商保证金未达账而导致响应文件被拒绝，建议提前转账。以银行保函或《政府采购磋商担保函》形式交纳磋商保证金的，《银行保函》或《政府采购磋商担保函》复印件（加盖公章）放入响应文件的商务部分中，原件放入“保证金”信封中。
- 三、 请正确填写《首次报价一览表》，如含有包组的磋商项目需分开报价，报价要求详见磋商文件《首次报价一览表》。
- 四、 请仔细检查《资格声明函》、《报价函》、《法定代表人证明书》、《法定代表人授权书》、《首次报价一览表》、《首次报价详细报价表》、《实质性响应一览表》、《报价响应与磋商文件差异一览表》、等重要格式文件是否有按要求盖公章或签名或印鉴。
- 五、 建议将响应文件按目录格式顺序编制页码。
- 六、 分公司作为响应供应商参与磋商的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照副本复印件及授权书。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具唯一的磋商授权书。法律法规或者行业另有规定的除外。
- 七、 **供应商请注意区分磋商保证金及采购代理服务费收款账号的区别**，务必将保证金按磋商文件的要求存入指定的保证金专用账户，采购代理服务费存入成交通知书中指定的服务费账户。切勿将款项转错账户，以免影响保证金缴纳、退还的时效。

（本提示内容非磋商文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以磋商文件为准。）

附我司地图：



目 录

第一部分 磋商须知	9
(一) 总 则	12
(二) 磋商文件	15
(三) 响应文件的编制	15
(四) 响应文件的提交	18
(五) 关于评审	19
(六) 关于成交供应商	21
(七) 采购代理服务费	21
(八) 授予合同	21
(九) 关于询问、质疑	22
(十) 关于投诉	23
第二部分 用户需求	24
第三部分 合同草案	33
第四部分 评审办法	43
第五部分 响应文件格式	53
第一章 目录	535
第二章 索引	57
2-1 资格性、符合性审查自查表	57
2-2 评审要素响应资料表	58
第三章 资格审查文件	59
3-1 资格声明函	59
3-2 符合“供应商资格”要求的其他证明文件	65
第四章 响应文件商务部分	66
4-1 报价函	66
4-2 法定代表人证明书/法定代表人授权书格式	67
4-3 首次报价一览表	69
4-4 首次报价详细报价表	70
4-5 实质性响应一览表	71
4-6 报价响应与磋商文件差异一览表	72
4-7 供应商基本情况表	73
4-8 项目经理/项目负责人简历表	75
4-9 拟为本项目配置的人员情况表	76
4-10 类似项目一览表	77
4-11 保证金退还说明	78
4-12 磋商保函（已通过其他方式提交保证金的，无须提供）	79

第五章 响应文件技术部分	80
--------------------	----

竞争性磋商公告

项目概况

清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目的潜在供应商应在通过链接 <http://www.zztender.com/> 获取采购文件，并于 2026 年 6 月 30 日 09 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZZ0260391

项目名称：清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：490047.66 元（人民币）

最高限价（如有）：490047.66 元（人民币）

采购需求：

- 1、 标的名称：清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目
- 2、 标的数量：1 项
- 3、 简要技术需求或服务要求：清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务
- 4、 其他：/

合同履行期限：1 年（12 个月），具体起止时间由双方在合同中约定。

本项目（不接受）联合体磋商，不接受分包、转包。

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：本项目属于专门面向中小企业采购的项目。本项目采购标的的所属行业：物业管理。参与磋商的供应商应为中小微企业。应按要求出具《中小企业声明函》；属于监狱企业的，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件；属于残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》。

3. 本项目的特定资格要求：

（1）应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供以下材料：

1）提供最新的供应商营业执照副本复印件。若以不具有独立承担民事责任能力的分支机构磋商，须取得具有法人资格的总公司的授权书，并提供总公司营业执照副本复印件。

2）供应商应当具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；

3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。(提供签署及盖章合格的资格声明函);

4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。(提供签署及盖章合格的资格声明函);

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(提供签署及盖章合格的资格声明函)。重大违法记录,是指供应商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。(根据财库〔2022〕3 号文,较大数额罚款认定为 200 万元以上的罚款,法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的,从其规定。)

(2) ①未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商(以提交首次响应文件当日采购代理机构在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的查询结果为准;处罚期限届满的除外。如“信用中国”网站查询结果显示“没有找到您搜索的企业”或“没有找到您搜索数据”,视为没有上述三类不良信用记录)。

(3) 不得参与同一采购项目竞争的供应商(提供签署及盖章合格的资格声明函)

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,不得参加同一包组磋商或者未划分包组的同一采购项目的政府采购活动。如同时参加,则评审时均作无效响应文件处理。

2) 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。

(4) 本项目不接受联合体磋商,不接受分包、转包。

三、获取采购文件

时间: 2026 年 6 月 18 日至 2026 年 6 月 26 日(磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于 5 个工作日), 每天上午 9:00 至 12:00, 下午 14:00 至 17:30(北京时间, 法定节假日除外)

地点: 通过链接 <http://www.zztender.com/>

方式: 本项目支持线上购标, 售后不退。请于 2026 年 6 月 26 日 17:30 前登录广东志正招标有限公司官网“<https://www.zztender.com/>”进行操作, 从采购公告右侧的“我要购标”入口, 相关操作成功后即可下载采购文件, 并可在规定的获取采购文件时间段内到采购代理机构现场领取纸质采购文件。(咨询电话 020-87554018, 陈小姐)

售价: ¥300.0 元(人民币)

四、响应文件提交

截止时间: 2026 年 6 月 30 日 09 点 30 分(北京时间)(从磋商文件开始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)

地点: 广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼广东志正招标有限公司会议室

五、开启

时间：2026 年 6 月 30 日 09 点 30 分（北京时间）

地点：广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼广东志正招标有限公司会议室

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. 服务详细内容、要求及执行标准：详见“用户需求”部分。
2. 本项目采购本国产品/服务。
3. 本项目不属于政府采购项目。
4. 需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46 号）、《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）、《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）、《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局 关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号）、《财政部关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2 号）等。

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： 清远高新技术产业开发区消防救援大队

地址： 广东省清远市清城区龙塘镇长隆大道 60 号清远高新技术产业开发区消防救援大队

联系方式： 谢小姐 0763-3118355

2. 采购代理机构信息

名称： 广东志正招标有限公司

地址： 广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼

联系方式： 滕小姐 020-87554018 85165610

3. 项目联系方式

项目联系人： 滕小姐

电话： 020-85165610

广东志正招标有限公司

2026 年 6 月 18 日

第一部分 磋商须知

磋商须知前附表

序号	项目	内容
1	采购人名称	清远高新技术产业开发区消防救援大队。
2	最高限价及资金来源	★本项目最高限价：人民币 490047.66 元； 资金来源：财政性资金。
3	答疑及踏勘现场等	本项目不举行集中答疑会。 本项目不举行现场踏勘。
4	★磋商有效期	自提交首次响应文件截止之日起 90 日。
5	磋商保证金	★金额小写：4900.00 元整。 ★提交形式：支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函、网上银行转账等非现金形式。磋商保证金与磋商响应文件一同递交，必须于响应文件递交截止时间前到达指定账户，以到达指定账户的时间为准。 保证金账号： 收款单位：广东志正招标有限公司； 开户银行：广州银行龙口西支行； 账号：800201177509011； 保证金相关事宜联系人：廖小姐 联系电话：020-87554268； 网上银行转账的，请各供应商将磋商保证金存进以上广东志正招标有限公司指定银行账户，并在提交磋商响应文件时，提交银行电子回单加盖单位公章，同时在银行转账单据上标注项目编号：ZZ0260391。 以《银行保函》或《政府采购磋商担保函》形式交纳保证金的，《银行保函》/《政府采购磋商担保函》复印件（加盖公章）放入响应文件的商务部分中，原件放入“磋商保证金”信封中。
6	响应文件份数	正本壹份、副本叁份和与不作任何加密的电子响应文件（U 盘或光盘）壹份。电子响应文件须带签章且与纸质响应文件一致，建议提供纸质响应文件的 PDF 扫描版本。 正本和电子响应文件一起封装，副本一起封装，建议封套盖章并标明项目名称、项目编号、供应商名称及“正本”、“副本”等字样。 保证金退还说明（原件）、保证金银行电子回单/《银行保函》（原件）/《政府采购磋商担保函》（原件）/一起封装，封套标明项目编号、供应商名称及“磋商保证金”等字样。
7	演示与述标	无。
8	样品要求	无。

9	磋商小组组成	本项目评审工作由依法组建的磋商小组负责完成，磋商小组由 3 人组成。
10	评审方法	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。 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。
11	成交候选人的推荐	磋商小组根据综合评分情况，编写书面的评审报告，按综合得分高低次序排出名次，并推荐综合得分排名第一的供应商为第一成交候选人，排名第二的供应商为第二成交候选人，排名第三的供应商为第三成交候选人。 综合得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。综合得分且最后报价相同的，名次按技术评分由高到低顺序排列。综合得分相同、最后报价和技术评分均相同的，名次由磋商小组抽签确定。法律法规有明确规定的，以法律法规规定为准。
12	采购代理服务费	成交供应商按以下标准和规定向采购代理机构缴纳采购代理服务费（含税）： （1）以项目成交总金额作为采购代理服务费的计算基数； （2）采购代理服务费采用差额定率累进法进行计算，按照以下标准计取： 100万元以下的部分，按照1.5%计取； 收款单位：广东志正招标有限公司 开户银行：中国光大银行广州分行 银行账号：083861120100304174807（交纳采购代理服务费账号，非保证金专用账户） 注明项目编号。
13	履约保证金	本项目不适用。
14	供应商信用	采购代理机构在磋商当日通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询供应商信用记录。 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，拒绝其参与政府采购活动。（处罚期限届满的除外，如“信用中国”网站查询结果显示“没有找到您搜索的企业”或“没有找到您搜索数据”，视为没有上述三类不良信用记录） 采购代理机构将信用信息查询记录和证据打印留存，信用信息查询记录及相关证据与其他采购文件一并保存。
15	★其他	本项目不接受备选方案，不接受有任何选择或具有附加条件的报价，磋商响应文件的报价只允许唯一方案报价。否则，磋商小组将对其作无效处理。
16	便利化措施（本采购文件其他条款与本条不一致的，以本条为准）	响应文件的递交 1. 各响应供应商可以通过“中国邮政”、“EMS”、“顺丰快递”等快递方式，按照采购文件要求在规定的响应截止时间前将《响应文件》及相关样品（如有）送达到指定地点。快递单上应清晰写明如下信息： 1）收件地址：广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼 2）收件人：董工、滕工 3）注明采购项目编号

	如需现场安装或调试的样品，不接受邮寄送达的方式。 供应商需由法定代表人（负责人）或其委托代理人（具有法定代表人签署的授权书）携带身份证明原件参加磋商，在评审过程中随时接受磋商小组就响应文件的内容提出的质询，并予以解答。若委托代理人发生变更的（与首次磋商响应文件中不一致），供应商需在最终响应方案提交时，提供变更后的法定代表人签署的授权书。 2. 通过快递方式递交《响应文件》及相关样品（如有）的，递交时间为送达我司由我司前台人员签收的时间，请响应供应商预留邮寄所需的时间。建议响应供应商在邮递之后，主动在响应截止时间前及时与我司联系，核实响应文件是否在规定的时间内送达。 3. 通过快递方式递交《响应文件》及相关样品（如有）的，寄错地址、逾期送达、未按照采购文件要求密封或者邮寄过程导致包装密封出现破损的，我司将拒绝接收，由响应供应商自行承担相应责任与后果，我司不承担责任。 中标（成交）通知书与发票送达 中标（成交）通知书、服务费（标书款）发票可现场领取，中标（成交）通知书、也可以快递方式送达给中标（成交）人，服务费（标书款）发票以邮件方式发送电子发票。 采购合同送达 我司提倡中标（成交）人优先采用邮寄方式将签订的合同及时送达我司。 1) 收件地址：广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼 2) 收件人：广东志正招标有限公司前台 3) 注明采购项目编号
--	--

供应商必须认真阅读以下内容，以免造成响应失败。

（一）总 则

1. 适用范围

- 1.1 依据《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》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等政府采购有关规定制定本须知。
- 1.2 本项目的采购人、采购代理机构、供应商及各方当事人适用本须知。

2. 项目说明

- 2.1 资金性质、资金来源，详见磋商须知前附表第 2 项。
- 2.2 最高限价，详见磋商须知前附表第 2 项。
- 2.3 磋商内容
(详细内容请参阅磋商文件中的相关内容)

3. 概念释义

- 3.1 监管部门：指同级或以上人民政府财政部门。
- 3.2 采购人：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位和团体组织，详见磋商须知前附表第 1 项。在采购阶段称为采购人，在合同阶段称为甲方或买方。为便于磋商文件及附件直接转化为合同条款，在磋商文件中有时称采购人为买方、甲方或业主。
- 3.3 采购代理机构：依法设立、从事采购代理业务并提供相关服务的社会中介组织-广东志正招标有限公司。
- 3.4 磋商小组：磋商小组是依法组建专门负责本次评审工作的临时性机构。
- 3.5 响应供应商：符合资格要求，响应磋商、参加磋商竞争的依法成立的法人或其他组织。
- 3.6 成交供应商：经合法磋商程序评选出来并经采购人确认的获得本项目成交资格的供应商。
- 3.7 日期：指公历日。
- 3.8 时间：指北京时间。

4. 合格的供应商

- 4.1 ★对供应商的要求：详见竞争性磋商公告中“供应商资格”部分。
- 4.2 ★供应商需由法定代表人（负责人）或其委托代理人（具有法定代表人签署的授权书）携带身份证明原件参加磋商，在评审过程中随时接受磋商小组就响应文件的内容提出的质询，并予以解答。若委托代理人发生变更的（与首次磋商响应文件中不一致），供应商需在最终响应方案提交时，提供变更后的法定代表人签署的授权书。

5. 合格的货物和服务

- 5.1 供应商提供的所有货物和服务，必须是合法生产、合法来源，符合国家有关标准要求，并满足磋商文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务及供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训和磋商文件规定的其它伴随服务等要求。
- 5.2 采购人有权拒绝接受任何不合格的货物和服务，由此产生的费用及相关后果均由供应商自

行承担。

5.3 政府采购若需采购进口产品的，依据《政府采购进口产品管理办法》执行。

5.4 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。

6. 磋商文件中，凡标有“★”的地方，供应商要特别加以注意，必须对此作出一一响应。若有一项带“★”的指标未响应或不满足，将对其响应文件作无效处理。（注：若磋商小组在磋商过程中对磋商文件作出了实质性变动，本条中的磋商文件指变动后的磋商文件）

7. 关于分支机构

7.1 分公司作为响应供应商的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照副本复印件及授权书。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具唯一的磋商授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，但总公司及总公司下属其他分公司的人员及业绩不作为响应供应商的人员或业绩；若磋商文件另有详细规定的遵从其规定。

7.2 总公司作为供应商参与，但授权分公司进行磋商活动的，需由总公司对分公司出具唯一的授权授章书进行磋商。

7.3 法律法规或者行业另有规定的，法人的分支机构参与磋商不受前两款约束。

8. 关于联合体磋商

若竞争性磋商公告允许联合体磋商的，则必须满足：

8.1 两个以上供应商可以组成一个联合体参与磋商，以一个供应商的身份参与。

8.2 联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应有一方符合采购人规定的特定条件。

8.3 联合体磋商的，必须提供各方签订的共同磋商协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同磋商协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中磋商，也不得组成新的联合体参加同一项目磋商；

8.4 联合体磋商的，可以由联合体中的一方或者共同提交磋商保证金，以一方名义提交磋商保证金的，对联合体各方均具有约束力。

8.5 联合体获得成交资格的，联合体各方应当共同与采购人签订合同。

8.6 同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。

8.7 两个以上法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，采购人或者采购代理机构对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

9. 不得参与同一采购项目竞争的供应商

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，不得参加同一包组磋商或者未划分包组的同一招标项目的政府采购活动。如同时参加，则评审时均作无效响应处理。

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。

10. 关于中型、小型、微型企业参与磋商

-
- 10.1 根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》的规定，中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。
- 10.2 服务采购需符合下列条件：服务由中小企业承接（即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。）
- 10.3 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均须为中小企业。
- 10.4 中小微企业参与磋商应提供《中小企业声明函》。
- 10.5 根据财库〔2014〕68号《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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参与磋商提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。
- 10.6 根据财库〔2017〕141号《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当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。
- 10.7 依据上述规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

11. 关于节能产品、环境标志产品

国家行业主管部门对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。

12. 保密事项

- 12.1 供应商自获取采购文件之日起，须履行本采购项目下保密义务，不得将因本次采购获得的信息向第三人外传。
- 12.2 采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审委员会披露。
- 12.3 在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

13. 磋商文件的解释权

本磋商文件的解释权归“广东志正招标有限公司”所有。

（二）磋商文件

14. 磋商文件构成

要求提供的服务、磋商过程和合同条件在磋商文件中均有说明。磋商文件包括：

- 竞争性磋商公告；
- 磋商须知；
- 用户需求；
- 合同草案；
- 响应文件格式；
- 磋商过程中发生的澄清、修改和补充文件（如有）。

15. 供应商应认真阅读、并充分理解磋商文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面都作出实质性响应是供应商的风险，有可能导致其磋商响应被拒绝，或被确定为响应无效。

16. 磋商文件的澄清和修改

16.1 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，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。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提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。潜在供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购代理机构确认。如在 24 小时之内无书面回复则视为同意澄清或者修改的内容，并有责任履行相应的义务。

16.2 对磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

17. 答疑会或现场考察

详见磋商须知前附表第 3 项。

（三）响应文件的编制

18. 响应文件的构成

供应商编写的响应文件应包括资格证明文件、商务文件和技术文件，编排顺序参见响应文件格式。资格证明文件、商务文件部分指供应商提交的证明其有资格参加磋商和成交后有履行能力的文件。技术方案说明部分是能够证明供应商提供的货物及服务符合磋商文件规定的文件。供应商应按规定提交资格证明文件、商务文件部分和技术文件。

19. 磋商费用

供应商应承担所有与编写和提交响应文件有关费用，不论磋商的结果如何，采购代理机

构、采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

20. 报价函

供应商应完整地填写磋商文件格式中规定的报价函。

21. 报价说明

- 21.1 供应商应以人民币报价。
- 21.2 供应商应按磋商文件格式要求填写报价明细表。
- 21.3 供应商所报的价格在合同执行期间是固定不变的，不得以任何理由予以变更。报价不是固定价的，将作为非响应性报价而予以拒绝。
- 21.4 供应商所报的最后价格应为所投项目的最终报价，包含一切税费；供应商应自行增加正常运行及使用所必需但磋商文件没有包含的所有部件、工具、版权、专利等一切费用，如果供应商在成交并签署合同后，在项目实施等工作中出现任何遗漏，均由成交供应商提供，买方将不再支付任何费用。

22. 响应文件的编写原则

- 22.1 磋商语言：响应文件、供应商与采购代理机构就磋商交换的文件和来往信件，应以中文书写。供应商提供的支持文件、技术资料 and 印刷的文献可以用其他语言，但相应实质性内容须附有中文翻译本，并以中文为准。
- 22.2 计量单位：除在磋商文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其他计量单位)。
- 22.3 供应商应保证所提供的所有资料的真实性、准确性、完整性。
- 22.4 供应商应当对响应文件进行装订，对未经装订的响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由供应商承担。若项目含有多个包组，且供应商参与对多个包组磋商的，建议其响应文件的编制按每个包组的要求分别装订和封装。
- 22.5 供应商在采购过程中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，采购人均有权拒绝，并取消供应商的成交资格，供应商需承担相应的后果及法律责任。
- 22.6 本项目概不接受电报、电话、电子邮件或传真形式提交的响应文件。

23. 证明供应商合格的资格文件

- 23.1 供应商应提交证明其有资格参加磋商和被确定为成交供应商后有能力履行合同的文件，以及证明其提供的合同项下，服务的合格性符合磋商文件规定的文件，并作为响应文件的一部分。如果供应商为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、共同磋商协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则，将导致其磋商响应无效。

24. 关于保证金

- 24.1 保证金为响应文件的组成部分，应在有关单据上注明项目编号。
- 24.2 保证金用于保护本次磋商免受供应商的行为而引起的风险。
- 24.3 供应商须按磋商文件中的磋商须知前附表第 5 项规定向采购代理机构交纳保证金。
- 24.4 磋商保证金以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函、网上银行转账等非现金形式提交。

24.5 以银行转账方式提交的，请供应商按磋商须知前附表第 5 项将磋商保证金存进广东志正招标有限公司指定账户。

24.5.1 采用银行保函提交的：

- ① 采用磋商文件提供的格式或采购人接受的其他格式；
- ② 由中华人民共和国境内的银行出具的银行保函；
- ③ 有效期超过磋商有效期 30 天。

24.5.2 采用政府采购磋商担保函提交的：

- ① 采用磋商文件提供的格式或采购人接受的其他格式；
- ② 由专业担保机构出具的政府采购磋商担保函；
- ③ 有效期超过磋商有效期 30 天。

24.5.3 以银行保函（或《政府采购磋商担保函》）形式交纳保证金的，银行保函（或《政府采购磋商担保函》）复印件（加盖公章）放入响应文件的商务部分中，原件放入“保证金”信封中。

24.6 未按规定提交保证金或《政府采购磋商担保函》的响应文件，将被视为无效文件。

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

24.8 在下列情况下保证金将不予退还：

- ① 供应商在提交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 法律法规规定的其他情形。

25. 磋商有效期

25.1 响应文件在磋商须知前附表第 4 项规定的磋商有效期内有效。磋商有效期比规定期限短的将被视为无效响应文件。

25.2 特殊情况下，在原磋商有效期截止之前，采购代理机构可要求供应商延长磋商有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可拒绝政府采购代理机构的这种要求，其磋商保证金将被无息退还，但其磋商在原磋商有效期期满后将不再有效。同意延长磋商有效期的供应商将不会被要求和允许修正其磋商，而只会被要求相应地延长其磋商保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关磋商保证金的退还和不予退还的规定将在延长了的有效期内继续有效。

26. 响应文件的式样和签署

26.1 供应商应按磋商须知前附表第 6 项准备响应文件正本、副本和电子响应文件（刻录光盘或 U 盘），电子响应文件封面注明响应供应商名称和项目编号，每份响应文件须清楚地标明“正

本”或“副本”。一旦正本和副本不符，以正本为准。

- 26.2 供应商应将按照响应文件格式的目录要求顺序装订成册。响应文件应装订牢固不可拆卸（如：胶订），如因装订不牢固导致的任何损失由供应商承担。
- 26.3 响应文件除签字或印鉴外必须是印刷形式，一般不许有加行、涂抹或改写；如有加行、涂抹或改写，必须由供应商法定代表人或其授权代表在修改处签名或印鉴或加盖供应商公章。
- 26.4 响应文件正本须打印并由供应商的法定代表人或其委托代理人（具有法定代表人签署的授权书）在响应文件上要求的地方签字或印鉴，副本可通过正本复印。

（四）响应文件的提交

27. 响应文件的标记

- 27.1 正本和电子响应文件一起封装，副本一起封装，封套盖章并标明项目名称、项目编号、供应商名称及“正本/副本”等字样。
- 27.2 保证金退还说明（原件）、保证金银行电子回单/保证金担保函原件一起封装，封套标明项目编号、供应商名称及“磋商保证金”等字样。
- 27.3 封套上应注明：

收件人：广东志正招标有限公司

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

供应商地址：

在规定响应文件提交截止时间之前不得启封

- 27.4 如因密封不严导致响应文件非人为因素过早启封的，采购代理机构概不负责，并将该文件退还给供应商。
- 27.5 逾期送达或者未密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当拒收。密封有瑕疵，但不足以造成响应文件可从外包装内散出而导致响应文件内容泄密的，不被认定为未密封。

28. 迟交的响应文件

- 28.1 采购代理机构将拒绝并原封退回在其规定的响应文件提交截止时间后收到的任何响应文件。
- 28.2 如果推迟响应文件提交截止时间，采购代理机构、采购人和供应商受响应文件提交截止时间制约的所有权利和义务均应相应延长至新的截止时间。

29. 响应文件的修改和撤回

供应商在响应文件提交截止期前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按磋商文件要求签署、盖章，并作为响应文件的组成部分。

（五）关于评审

30. 磋商小组

- 30.1 本次磋商按照磋商须知前附表第9项规定依法组建磋商小组，达到公开招标数额的项目磋商小组成员为五人以上单数。
- 30.2 磋商小组所有成员集中对响应文件进行审查，与每个供应商分别进行先商务技术条件后价格的磋商，本次磋商采用一轮磋商，两次报价形式进行。磋商小组也可视实际情况确定磋商轮次及报价次数，并提交评审报告及推荐成交供应商。
- 30.3 磋商小组名单在磋商结果确定前严格保密。磋商专家（不含采购人代表）有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该磋商专家回避：
- ① 本人、配偶或直系亲属3年内曾在参加该采购项目的供应商中任职（包括一般工作）或担任顾问、董事、监事或与参加该采购项目的供应商发生过法律纠纷；
 - ② 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
 - ③ 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
 - ④ 任职单位与采购人或参加该采购项目供应商存在行政隶属关系；
 - ⑤ 曾经参加过该采购项目的进口产品或磋商文件、采购需求、采购方式的论证和咨询服务工作；
 - ⑥ 为参加该采购项目供应商的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该供应商存在其他经济利益关系；
 - ⑦ 磋商小组成员之间具有配偶、近亲属关系；
 - ⑧ 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。

31. 磋商的原则

- 31.1 磋商小组将依据采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、科学、择优”的原则进行磋商和评审工作。磋商小组将按照规定只对通过资格、符合性评审的响应文件进行最终评审和比较。如各评委结论不一致时，磋商小组的结论以少数服从多数原则确定。
- 31.2 在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。磋商小组和参与磋商的有关工作人员不得透露对响应文件的评审和比较以及与磋商有关的其他情况。
- 31.3 对磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

32. 响应文件差异修正准则

响应文件出现差异时，磋商小组按以下修正原则及顺序对响应文件的差异进行修正：

- ① 报价一览表与分项明细表或其它相关报价表报价不一致的，均以报价一览表为准；
- ② 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- ③ 分项报价表中的单价与对应的合计价不相符的，以单价为准，修正对应的该项合计价；

-
- ④ 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
 - ⑤ 响应文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；
 - ⑥ 对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
 - ⑦ 对出现以上情况或因明显笔误而需修正任何内容时，均以磋商小组审定通过方为有效；
 - ⑧ 对采购项目的关键、主要内容，报价供应商报价漏项的，作非实质性响应处理；
 - ⑨ 磋商小组认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

33. 响应文件的澄清

- 33.1 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，磋商小组可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。
- 33.2 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或印鉴或者加盖公章。由授权代表签字或印鉴的，应当附法定代表人授权书。
- 33.3 磋商小组均应当阅读供应商的澄清，但应独立参考澄清对响应文件进行评审，整个澄清的过程不得存在排斥供应商的现象。
- 33.4 除上述规定的情形之外，磋商小组在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

34. 参与磋商的供应商数量要求

- 34.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有通过了资格、符合性评审，继续参加磋商的供应商在规定时间内提交最后报价及有关承诺，提交最后报价的供应商不得少于 3 家，采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）除外。
- 34.2 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求的，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。采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）除外。
- 34.3 供应商在提交最后报价之前可以根据磋商情况退出磋商（不影响保证金退还），提交最后报价的供应商不得少于 3 家，采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）除外。
- 34.4 市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，当提交最后报价的供应商为 2 家时，磋商小组可以继续评审或宣布项目采购失败。
- 34.5 采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 1 家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

35. 评审办法

本项目评审办法详见本磋商文件第四部分。

（六）关于成交供应商

36. 成交供应商的确定

采购代理机构自评审结束之日起2个工作日内将评审报告和推荐成交意见送交采购人。采购人自收到评审报告之日起5个工作日内在评审报告推荐的成交候选人中按顺序确定成交供应商，也可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商。

37. 磋商结果公告

经采购人确认后，采购代理机构在2个工作日内将成交公告在竞争性磋商公告规定的媒体上进行发布，并向成交供应商发出《成交通知书》，向未成交供应商发出《采购结果通知书》，《成交通知书》对成交供应商和采购人具有同等法律效力。

（七）采购代理服务 fee

38. 采购代理服务费

本次采购代理服务费按磋商须知前附表第12项规定收取。

（八）授予合同

39. 合同的订立

- 39.1 采购人自成交通知书发出之日起三十日内，按磋商文件要求和成交供应商响应文件及承诺与成交供应商签订合同，但不得偏离磋商文件和成交供应商响应文件的范围和实质性内容。
- 39.2 成交供应商在收到《成交通知书》后，应按照《成交通知书》指定的时间、地点，派遣其授权代表前往与采购人签署合同，并向采购代理机构提交一份合同原件备案。

40. 合同的履行

- 40.1 成交候选人采购人若遇排名第一的供应商放弃成交资格、不按要求与采购人签订采购合同、因不可抗力不能履行采购合同，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情况，不符合成交条件的，采购人可按顺序确定综合得分排名第二的成交候选人为成交供应商，以此类推，或者重新组织采购。
- 40.2 采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报监督管理部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报监督管理部门备案。
- 40.3 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

（九）关于询问、质疑

41. 询问

41.1 响应供应商对政府采购活动事项（磋商文件、采购过程和成交结果）有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构将作出答复。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。

41.2 如采用书面方式提出询问：

供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或印鉴，并加盖公章。

供应商递交询问函时，非法定代表人（供应商为法人时）或主要负责人（供应商为其他组织时）亲自办理的需提供授权委托书（应载明授权代表的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项）及授权代表身份证复印件。

42. 质疑

42.1 质疑期限

供应商认为磋商文件的内容损害其权益的，应在收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日起七个工作日内。（注：供应商获取磋商文件之日早于磋商文件公告期限届满之日的，则以供应商获取磋商文件之日为质疑时效期间的起算日期；否则，以磋商文件公告期限届满之日为质疑时效期间的起算日期）

供应商认为采购过程损害其权益的，应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内。

供应商认为成交结果损害其权益的，应在成交结果公告期限届满之日起七个工作日内。

42.2 提交要求

以书面形式向采购人或者采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

42.3 质疑函内容

质疑函应包括供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话、质疑项目的名称及编号、具体且明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求、事实依据、必要的法律依据、提出质疑的日期。如有提供相关证据的，应填写《证据目录清单》，与质疑函一并提交）。供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或印鉴，并加盖公章。

证据目录清单

序号	证据名称	证据来源	证明对象
			

供应商递交质疑函时，非法定代表人（供应商为法人时）或主要负责人（供应商为其他组织时）亲自办理的，需提供授权委托书（应载明授权代表的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项）及授权代表身份证复印件。

- 42.4 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。
- 42.5 采购人或者采购代理机构在收到供应商的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复内容不涉及商业秘密。
- 42.6 以邮寄、快递方式递交的，质疑提起日期应当以邮寄件上的戳记日期、邮政快递件上的戳记日期或非邮政快递件上的签注之日起计算，收到日期则以采购代理机构收到质疑函原件之日计算。
- 42.7 质疑联系方式

受理部门：广东志正招标有限公司内控部

地址：广州市天河区龙怡路 117 号银汇大厦 5 楼

电话：020-87554018

邮箱：zzzbnkb@126.com（用于接收质疑、询问）

（十）关于投诉

43. 投诉形式

质疑供应商对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向采购人的同级政府采购监督管理部门提起投诉。投诉时，应以书面形式。

第二部分 用户需求

说明：

1. 供应商须对本项目为单位（有划分包组的，则以包组为单位）的货物及服务进行整体响应，任何只对其中一部分内容进行的响应都被视为响应无效。
2. 本采购文件中，凡标有“★”的地方（如有），供应商要特别加以注意，必须对此作出一一响应。若有一项带“★”的指标未响应或不满足，将导致其响应无效。
3. 凡标记“▲”号的条款（如有）为重要的要求，供应商任何负偏离（不满足要求）或不响应可能对其评审产生重大的影响，具体见项目评审标准。

一、采购需求一览表

内容	项目性质	服务期限	采购预算	付款方式
清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务	委托采购	1年（12个月），由采购人审核合格后再签订合同，具体起止时间由双方在合同中约定。	人民币 490047.66元 /年	（一）成交供应商于次月的10日前向采购人提供完税发票，采购人在收到发票后30个自然日向成交供应商支付上月的服务承包费用，支付方式为转账，按月支付。 （二）成交供应商凭以下有效文件与采购人结算： 1. 合同、成交供应商开具的正式发票； 2. 物业管理人员每月的工资表、银行处理凭证、社保凭证等。

二、采购项目概况

（一）基本情况：清远高新技术产业开发区消防救援大队根据后勤管理社会化的要求，将物业管理服务工作，通过竞争性磋商的采购方式，选聘物业服务供应商。

（二）服务地点及需求：

序号	单位名称	总面积（m ² ）	地址
1	清远高新技术产业开发区消防救援大队及源龙大道站	13605.77	龙塘镇源龙大道98号

2	清远高新技术产业开发区消防救援大队百加站	2808	广清大道金粤雅居东北侧90米
---	----------------------	------	----------------

（三）**人员要求：**清远高新技术产业开发区消防救援大队营区范围内，室内环境清洁、饮食保障等综合后勤一体化公共财产和事物的管理，应提供1名项目主管，此外含3个工作岗位，6名在岗人员。

序号	岗位名称	布岗情况	人数	备注
1	厨师	3名，源龙大道站厨师1名，帮厨1名，百加站厨师1名，厨师负责日常食物烹饪供给及清洁工作，帮厨负责协助源龙大道站厨师工作	3	有厨师资格证、有效健康证，身体健康，符合劳务派遣要求，饭菜可口、干净卫生、按时做好饭菜，保持厨房干净整洁。厨师休假时应另排厨师顶班。
2	保洁人员	负责大队本级楼体、公寓楼、营区公共区域、停车场、卫生间等的日常清洁卫生、保洁	2	每天至少打扫1次大院落叶，大队楼每天2次清洁公共区域卫生，公寓楼每周至少清洁1次，2名清洁员轮流顶休，每天至少保持1名清洁员在现场清洁。
3	绿化工	负责源龙大道站和百加站的绿植养护	1	每周至少到源龙大道站和百加站进行1次绿化维护保养，并定期对营区室外绿植修剪，营区门口绿植养护。
			6	

如因为大队承办培训班或其他原因需聘请临时厨师的，采购人不额外另行支付相关费用。

如因不可抗力或特殊原因发生人员辞职或缺岗，应在 10日内补充到位，每月更换人数不能超1人以上。

（四）**场地要求：**采购方根据场地情况免费提供必要的物业办公场地，但是办公用品（包括但不限于：办公桌、电脑、办公耗材、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的）由成交方自行解决。

三、采购项目执行标准

（一）整体要求有标准

1. 成交供应商应根据本项目的实际情况，建立健全物业管理的各项制度、岗位工作标准，制定具体的落实实施措施和考核办法，并于各项目明显位置悬挂或张贴。

2. 成交供应商应建立本项目的物业管理档案资料，要求各类档案齐全、分类成册、管理完善、

查阅方便。

3. 成交供应商的服务人员要求统一着装（可根据不同的工种设置不同样式的制服），佩戴明显标志，作风严谨；注意言行文明，服务细致、热情。

4. 应用计算机、智能化设备等现代化管理手段提高管理效率。

5. 建立24小时值班制度，设立服务电话，接受采购人的报修、求助、建议、问询、投诉等各类信息的收集和反馈，记录相关事件并及时处理，建立回访制度。

（二）清洁服务标准

1. 日常清洁服务采用包人工、包设备、包工具、包清洁剂的方式，但不包含纸巾、洗手液等采购人日常使用的耗材。清远高新技术产业开发区消防救援大队所管辖区域内公共部位的卫生保洁、包括公共通道、梯间、球场、走廊、公共卫生间、天台、电梯、车场清洁服务和垃圾收集清运服务等，以及公共会议室、消防员之家、健身房、桌球室、乒乓球室、篮球场、重要办公室、食堂、会议室的清洁卫生，不包括库房等特定区域。

位置	序号	清洁项目	作业要求					清洁标准
			每日	每周	每月	每季	每年	
营区公共区域	1	停车场、绿化带、通道	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
	2	篮球场	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
	3	军体训练场	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
大队楼	1	大堂地面、通道、	随时保洁					无垃圾、无蜘蛛网
	2	走廊地面	拖一次	消毒一次				全天保洁
	3	玻璃门	擦一次					透明、干净、无痕迹
	4	楼梯	拖一次					无垃圾
	5	办公室	随时保洁					干净、无垃圾
	6	会议室地面	拖一次					干净、无垃圾

	7	会议室桌椅、设备、	擦拭一次					干净、无灰尘
	8	公共卫生间	清洗、擦拭二次					无异味、全天保洁
电 梯	1	不锈钢表面	擦拭一次					干净、无尘
	2	电梯地面	拖一次					干净、无尘
	3	电梯按钮	擦拭一次					干净、无尘
消防公寓	1	走廊地面		拖一次、消毒一次				干净、无垃圾
	2	房间		清理打扫一次				干净、无异味、无垃圾
	3	楼梯		拖一次、消毒一次				干净、无垃圾

2. 厨房抽油烟机清洗：源龙大道站、百加站（每季度一次）。

3. 绿化维护：大队部、源龙大道站、百加站营区门口绿植养护、营区内绿植修剪；绿植租摆：大队部、源龙大道站、百加站的办公区域绿植租摆；

4. 对源龙大道站、百加站定期除四害工作；

5. 对源龙大道站、百加站进行化粪池清理；

6. 对源龙大道站、百加站垃圾进行清运；

7. 其它设施巡查、维修

成交供应商在日常巡检过程中，须同时关注电器开关、水管阀门、异常声响，发现安全隐患，可以紧急处理的应立即处理，不能立即处理的，应及时向采购人汇报。检查办公室的照明灯，要求办公室人离灯熄，防止长明灯、长流水等情况。

8. 突发事件的防控

发生突发事件等特殊情况，需根据采购人的要求，对来访人员采取测量体温、询问近况以及出示行动轨迹等特殊工作。

（三）食堂后勤服务标准

由物业公司负责招聘，发放工资和保险、体检，提供厨房服装等，每年需进行一次健康体检，（厨房工作人员每年两次，上下半年各一次）具体的日常工作安排及考核管理由采购单位负责。

各工作岗位的人员除完成各自工作任务外还要完成食堂接待用膳及每天的清洁卫生工作，经采购

单位审核确认后方可上岗。厨房抽油烟机定时清理每周两次，因工作岗位需要的厨房装备、用具、食材、配料等由采购单位提供。

按照营养配餐要求，结合执勤训练、季节气候、节假日等情况，合理搭配菜品，科学调剂伙食，注重膳食平衡。主副食库内管理规范、锁具无损坏、物品摆放有序、无过期变质食品、无虫鼠咬痕迹的；工作台、洗碗池、窗台、冰箱、消毒柜、碗筷柜、炊具、炊事机械、油烟机、排风扇、墙面、物品架，每天用毛巾保洁一次，对灶台及灶台周围墙面，地角、油烟机、排风扇，用毛巾沾洗洁精清洗，抽排系统按季度清洗保养。

（四）人员任职标准

1. 厨房工作人员

厨师：5年或以上厨师经验，有厨师资格证优先，掌握基本的主副食料鉴别和保养方法，懂得营养知识，会粗粮细做，细粮精做，手艺好、有自己的特色菜、有团队精神和职业修养。

厨工：2年或以上厨房工作经验，吃苦耐劳，掌握基本烹饪技能，有团队精神和职业修养。

2. 清洁人员：

年龄30～55周岁（含）之间，身体健康，体貌端正，从事过保洁工作应优先录用，工作积极主动，责任心强，细心，干净利落，吃苦耐劳，服从领导，为人正直，有良好的思想品德，无犯罪记录。

3. 绿化人员：

年龄30～55周岁（含）之间，身体健康，熟悉植物养护知识，能熟练操作绿化工具器械，吃苦耐劳，能适应长期户外作业，工作积极主动，服从安排，无犯罪记录。

工作人员发生变动须在变动前三天内告知采购人，并在10日内补充到位。

所有人员必须遵守采购人保密、会见制度。

成交供应商有权根据工作需要聘用、解雇、调动员工，并根据员工的工作优劣情况对员工进行奖励或处罚。成交供应商按上述要求配备人员，如在职人员少于配备人数，采购人有权将不足部分人员的经费从总额中扣除。

成交供应商须每年对各岗位职工进行一次健康体检（厨房工作人员每年两次，上下半年各一次）。

四、采购项目商务要求

1. 总则

本项目服务年限为1年（12个月）。

2. 考核方式

采购人依照本竞争性磋商文件要求，每月对服务工作进行检查、评价、打分，所得分值作为

合同年度考核的主要依据。

由采购人按照考核表对上一个月实施考核，采购人按照1个月考核分数给予相应服务费。月考核分数满分为100分，分数在90分以上（含90分）为1个月考核达标，采购人支付成交供应商当月服务费的100%。

80≤得分<90分的，采购人实付服务费=考核得分*1%*当月应付服务费。（如当月应付服务费为20000元，当月评分为80分，则当月实付服务费为20000元*80*1%=16000元）。对于成交供应商管理所存在的问题，采购人要求3个工作日内整改完毕，成交供应商不能按服务标准在规定的期限内完成整改，或整改后仍未达到服务要求的，采购人有权扣减成交供应商合同总金额的2%款项作为违约金。若成交供应商收到书面整改通知后不进行整改的，采购人有权在其服务期限未满足的情况下终止合同。

得分在80分以下的，除按规定扣减当月服务费外，还向成交供应商发出书面警告，成交供应商须对不足之处予以整改。合同生效之日起12个自然月为一个服务周期，若采购人连续二个月向成交供应商发出书面警告或成交供应商一个服务周期内收到三次或以上书面警告的，采购人有权在其服务期限未满足的情况下终止合同。

为确保考核结果符合公平、公正、公开和实事求是原则，采购人须提供相关扣罚（分）依据，例如：照片、视频等，并在每次考核后以会议或书面形式向成交供应商公布考核结果。对存在的问题，成交供应商应尽快组织整改，并将整改情况汇总报告采购人，由采购人进行验收。

成交供应商对考核结果和需整改项目有申诉和解释权，经确认属实，采购人可对考核结果予以调整。如双方对扣分持有不同意见，可共同协商聘请第三方裁定。

3. 具体考评细则

考评项目	考评内容	分值	评分标准	备注
综合服务质量 (25分)	1. 人员要求：物业服务人员数量、资格达到《用户需求书》规定。	6	每发现一人次不符合一项要求扣1分。	
	2. 人员稳定性：人员当月更换超过2人。	2	人员从第3人起每更换1人扣0.5分。	
	3. 人员考勤 (1)管理岗人员离开岗位3小时以上须口头请示采购人，经批准后方可离开； (2)特殊时期管理人员需安排全天候轮值处理突发事件；日常需要确保通讯工具24小时开启。	4	每发现一人次不符合要求扣1分。	
	4. 仪容仪表要求 按照《用户需求书》的要求，各	2	每发现一人次不符合要求扣0.5分。	

	部门人员按照分工种统一着装，			
	5. 投诉：服务工作不到位，导致采购人或外来办事人员对服务项目有效投诉。	3	每次扣 1 分，影响特别恶劣的媒体投诉、领导投诉和重大节假日投诉每次扣 2 分。	
	6. 工作受理 (1) 无合理原因拒绝受理采购人合理工作要求； (2) 受理同一服务项目，超过 2 次以上未作处理； (3) 对受理的服务项目（服务范围内），不按规定时间处置，无故拖延，时间超过 3 天。	5	每发现一项不符合要求扣 0.5 分。	
	7. 突发事件 (1) 及时制定或更新各类突发事件应急预案； (2) 发生突发事件时中标人工作人员未能在 5 分钟内到位处理； (3) 发生突发事件（如秩序混乱、打架斗殴、上访事件等）未能及时通报、并采取措施控制，影响单位正常运作； (4) 服务过程中与第三方发生肢体冲突。	3	每发现一次不符合要求扣 0.5 分。	
环境保洁 (30 分)	1. 公共区域内外环境整洁、干净，无明显垃圾、污渍。 2. 清洁工具统一放置、标识清晰、摆放整洁。 3. 重要通道有地面、卫生间防滑提示，保洁操作规范。 4. 垃圾日产日清，统一收集清运，无乱堆放现象。 5. 清洁消毒有记录，定期开展灭蚊虫作业。 6. 有每日卫生巡查记录，发现问题及时纠正处理。 7. 工具、物资配备充足，做好卫生间纸巾、洗手液更替补给。 8. 卫生间清洁，保持清洁整齐，无水渍，无蜘蛛网，垃圾日产日清，每天 3 至 4 次卫生清洁。每	30	每发现一次不符合要求扣 2 分。	

	天 5 次以上巡检。			
绿化养护 (20 分)	1. 植物长势良好、无病害、无损坏; 2. 灌木、绿篱、花木: 修剪整齐、造型美观; 3. 草坪修剪平整、无枯黄、裸露、无杂草;	20	每发现一次不符合要求扣 1 分。	
后勤饭堂 服务 (25 分)	根据采购人作息时间安排, 每日三餐能够准时提供	10	每发现一次扣 1 分	
	根据采购人提供的食材, 保证饭菜制作质量, 并不发生食品安全事故	15	发生食品安全事故的, 扣 5 分	
考评时间: 20 年 月 日-20 年 月 日 总得分:				

(八) 付款方式:

1. 成交供应商于次月的10日前向采购人提供完税发票, 采购人在收到发票后30个自然日向成交供应商支付上月的服务承包费用, 支付方式为转账, 按月支付。服务费用已包含成交供应商为履行本合同所产生的一切费用, 除双方另有约定外, 采购人无需支付其他任何费用。

2. 成交供应商凭以下有效文件与采购人结算:

(1) 合同、成交供应商开具的正式发票;

(2) 物业管理人员每月的工资表、银行处理凭证、社保凭证等。

3. 采购人在前款规定的付款时间为向财政部门提出办理支付申请手续的时间 (不含财政部门审核的时间), 在规定时间内提出支付申请手续后即视为采购人已经按期支付。

4. 采购人付款前, 成交供应商应先向采购人开具同等金额有效的增值税发票, 且收款方、出具发票方必须与成交供应商名称一致, 如成交供应商未能按时提交合法有效发票, 采购人有权拒绝付款, 且成交供应商仍需按本合同约定履行各项义务。

5. 成交供应商对其向采购人提供的收款银行账户信息的真实性、合法性、有效性、准确性、完整性负责。成交供应商需变更其银行账户的, 应当提前3日以书面方式通知采购人。如因成交供应商提供的银行账户原因 (包括但不限于账号错误、被注销、被冻结等) 或成交供应商不当、不及时通知采购人, 导致费用的支付发生任何不利后果的, 由成交供应商承担全部责任。

6. 因采购人使用财政资金付款, 需执行财政国库集中支付制度及单位内部资金支付管理审批等有关规定, 成交供应商同意如因财政支付审查、财政支付管理流程、预算下达及单位内部支付审批流程等非采购人主观原因导致合同价款实际到达成交供应商账户时间延迟的, 采购人不承担延迟付款的违约责任, 成交供应商亦不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。

第三部分 合同草案

合 同 书

采购编号：

项目名称：

注：合同格式仅作为参考，最终以双方签订的合同为准。

合 同

甲 方:

电 话:

传 真:

地 址:

乙 方:

电 话:

传 真:

地 址:

项目名称:

采购编号:

根据 项目的采购结果,按照《中华人民共和国民法典》的规定,经双方协商,本着平等互利和诚实信用的原则,一致同意签订本合同如下。

一、合同金额

合同金额为(大写): _____元(¥ _____元)人民币。

二、采购项目概况

(一)基本情况:清远高新技术产业开发区消防救援大队根据后勤管理社会化的要求,针对物业管理服务工作,选聘物业服务供应商。

(二)服务地点及需求:

序号	单位名称	总面积(m ²)	地址	备注
1	清远高新技术产业开发区消防救援大队及源龙大道站	13605.77	龙塘镇长隆大道60号	
2	清远高新技术产业开发区消防救援大队百加站	2808	广清大道金粤雅居东北侧90米	

1. 清远高新技术产业开发区消防救援大队营区范围内,室内环境清洁、饮食保障等综合后勤

一体化公共财产和事物的管理，应提供1名项目主管，此外含3个工作岗位，6名在岗人员。

序号	岗位名称	布岗情况	人数 (人)	备注
1	厨师	3名，源龙大道站厨师1名，帮厨1名，百加站厨师1名，厨师负责日常食物烹饪供给及清洁工作，帮厨负责协助源龙大道站厨师工作	3	有效健康证，身体健康，符合劳务派遣要求，饭菜可口、干净卫生、按时做好饭菜，保持厨房干净整洁。厨师休假时应另排厨师顶班。
2	保洁人员	负责大队本级楼体、公寓楼、营区公共区域、停车场、卫生间等的日常清洁卫生、保洁	2	每天至少打扫1次大院落叶，大队楼每天2次清洁公共区域卫生，公寓楼每周至少清洁1次，2名清洁员轮流顶休，每天至少保持1名清洁员在现场清洁。
3	绿化工	负责源龙大道站和百加站的绿植养护	1	每周至少到源龙大道站和百加站进行1次绿化维护保养，并定期对营区室外绿植修剪，营区门口绿植养护。
合计(人)			6	

如因为大队承办培训班或其他原因需聘请临时厨师的，采购人不额外另行支付相关费用。

如因不可抗力或特殊原因发生人员辞职或缺岗，应在 10日内补充到位，每月更换人数不能超过1人以上。

注：以上人员配置仅为甲方对本项目配置的最低要求，乙方可以根据工作需要优化提升配置。

(三) 服务期限：1年(12个月)，自20 年 月 日起-20 年 月 日止。

(四) 甲方根据场地情况免费提供必要的物业办公场地，但是办公用品(包括但不限于：办公桌、电脑、办公耗材、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的)由乙方自行解决。

三、服务标准

(一) 整体要求有标准

1. 乙方应根据本项目的实际情况，建立健全物业管理的各项制度、岗位工作标准，制定具体的落实实施措施和考核办法，并于各项目明显位置悬挂或张贴。

2. 乙方应建立本项目的物业管理档案资料，要求各类档案齐全、分类成册、管理完善、查阅方便。

3. 乙方的服务人员要求统一着装(可根据不同的工种设置不同样式的制服)，佩戴明显标志，作风严谨；注意言行文明，服务细致、热情。

4. 应用计算机、智能化设备等现代化管理手段提高管理效率。

5. 建立24小时值班制度，设立服务电话，接受甲方的报修、求助、建议、问询、投诉等各类信息的收集和反馈，记录相关事件并及时处理，建立回访制度。

(二) 清洁服务标准

1. 日常清洁服务采用包人工、包设备、包工具、包清洁剂的方式，但不包含纸巾、洗手液等甲

方日常使用的耗材。清远高新技术产业开发区消防救援大队所管辖区域内公共部位的卫生保洁、包括公共通道、梯间、球场、走廊、公共卫生间、天台、电梯、车场清洁服务和垃圾收集清运服务等，以及公共会议室、消防员之家、健身房、桌球室、乒乓球室、篮球场、重要办公室、食堂、会议室的清洁卫生，不包括库房等特定区域。

位置	序号	清洁项目	作业要求					清洁标准
			每日	每周	每月	每季	每年	
营区公共区域	1	停车场、绿化带、通道	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
	2	篮球场	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
	3	军体训练场	随时流动清扫					无垃圾、落叶清扫及时、无积水
大队楼	1	大堂地面、通道、	随时保洁					无垃圾、无蜘蛛网
	2	走廊地面	拖一次	消毒一次				全天保洁
	3	玻璃门	擦一次					透明、干净、无痕迹
	4	楼梯	拖一次					无垃圾
	5	办公室	随时保洁					干净、无垃圾
	6	会议室地面	拖一次					干净、无垃圾
	7	会议室桌椅、设备、	擦拭一次					干净、无灰尘
	8	公共卫生间	清洗、擦拭二次					无异味、全天保洁
电梯	1	不锈钢表面	擦拭一次					干净、无尘
	2	电梯地面	拖一次					干净、无尘
	3	电梯按钮	擦拭一次					干净、无尘

消防 员公 寓	1	走廊地面		拖一次、 消毒一次				干净、无垃圾
	2	房间		清理打扫 一次				干净、无异味、无垃圾
	3	楼梯		拖一次、 消毒一次				干净、无垃圾

2. 厨房抽油烟机清洗：源龙大道站、百加站（每季度一次）。

3. 绿化维护：大队部、源龙大道站、百加站营区门口绿植养护、营区内绿植修剪；绿植租摆：大队部、源龙大道站、百加站的办公区域绿植租摆；

4. 对源龙大道站、百加站定期除四害工作；

5. 对源龙大道站、百加站进行化粪池清理；

6. 对源龙大道站、百加站垃圾进行清运；

7. 其它设施巡查、维修

乙方在日常巡检过程中，须同时关注电器开关、水管阀门、异常声响，发现安全隐患，可以紧急处理的应立即处理，不能立即处理的，应及时向甲方汇报。检查办公室的照明灯，要求办公室人离灯熄，防止长明灯、长流水等情况。

4. 突发事件的防控

发生突发事件等特殊情况，需根据甲方的要求，对来访人员采取测量体温、询问近况以及出示行动轨迹等特殊工作。

（三）食堂后勤服务标准

由乙方负责招聘，发放工资和保险、体检，提供厨房服装等，每年需进行一次健康体检。（厨房工作人员每年两次，上下半年各一次）。具体的日常工作安排及考核管理由甲方负责。各工作岗位的人员除完成各自工作任务外还要完成食堂接待用膳及每天的清洁卫生工作，经甲方审核确认后方可上岗。厨房抽油烟机定时清理每周两次，因工作岗位需要的厨房装备、用具、食材、配料等由甲方提供。

按照营养配餐要求，结合执勤训练、季节气候、节假日等情况，合理搭配菜品，科学调剂伙食，注重膳食平衡。主副食库内管理规范、锁具无损坏、物品摆放有序、无过期变质食品、无虫鼠咬痕迹的；工作台、洗碗池、窗台、冰箱、消毒柜、碗筷柜、炊具、炊事机械、油烟机、排风扇、墙面、物品架，每天用毛巾保洁一次，对灶台及灶台周围墙面，地角、油烟机、排风扇，用毛巾沾洗洁精清洗，抽排系统按季度清洗保养。

（四）人员任职标准

1. 厨房工作人员

厨师：5年或以上厨师经验，掌握基本的主副食料鉴别和保养方法，懂得营养知识，会粗粮细做，细粮精做，手艺好、有自己的特色菜、有团队精神和职业修养。

帮厨：2年或以上厨房工作经验，吃苦耐劳，掌握基本烹饪技能，有团队精神和职业修养。

2. 清洁人员:

年龄30~55周岁(含)之间,身体健康,体貌端正,从事过保洁工作应优先录用,工作积极主动,责任心强,细心,干净利落,吃苦耐劳,服从领导,为人正直,有良好的思想品德,无犯罪记录。

3. 绿化人员:

年龄30~55周岁(含)之间,身体健康,熟悉植物养护知识,能熟练操作绿化工具器械,吃苦耐劳,能适应长期户外作业,工作积极主动,服从安排,无犯罪记录。

工作人员发生变动须在变动前三天内告知甲方,并在10日内补充到位。

所有人员必须遵守甲方保密、会见制度。

乙方有权根据工作需要聘用、解雇、调动员工,并根据员工的工作优劣情况对员工进行奖励或处罚。乙方按上述要求配备人员,如在职人员少于配备人数,甲方有权将不足部分人员的经费从总额中扣除。

乙方须每年对各岗位职工进行一次健康体检。(厨房工作人员每年两次,上下半年各一次)。

四、采购项目商务要求

(一) 交付(服务)地点: 清远高新技术产业开发区消防救援大队

(二) 交付方式: 进场即开展服务

(三) 验收(考核)标准:

1. 总则

本项目服务年限为1年(12个月)。

2. 考核方式

甲方依照本竞争性磋商文件要求,每月对服务工作进行检查、评价、打分,所得分值作为合同年度考核的主要依据。

由甲方按照考核表对上一个月实施考核,甲方按照1个月考核分数给予相应服务费。月考核分数满分为100分,分数在90分以上(含90分)为1个月考核达标,甲方支付乙方当月服务费的100%。

80≤得分<90分的,甲方实付服务费=考核得分*1%*当月应付服务费。(如当月应付服务费为20000元,当月评分为80分,则当月实付服务费为20000元*80*1%=16000元)。对于乙方管理所存在的问题,甲方要求3个工作日内整改完毕,乙方不能按服务标准在规定的期限内完成整改,或整改后仍未达到服务要求的,甲方有权扣减乙方合同总金额的2%款项作为违约金。若乙方收到书面整改通知后不进行整改的,甲方有权在其服务期限未满的情况下终止合同。

得分在80分以下的,除按规定扣减当月服务费外,还向乙方发出书面警告,乙方须对不足之处予以整改。合同生效之日起12个自然月为一个服务周期,若甲方连续二个月向乙方发出书面警告或乙方一个服务周期内收到三次或以上书面警告的,甲方有权在其服务期限未满的情况下终止合同。

为确保考核结果符合公平、公正、公开和实事求是原则,甲方须提供相关扣罚(分)依据,例如:照片、视频等,并在每次考核后以会议或书面形式向乙方公布考核结果。对存在的问题,乙方应尽快组织整改,并将整改情况汇总报告甲方,由甲方进行验收。

乙方对考核结果和需整改项目有申诉和解释权,经确认属实,甲方可对考核结果予以调整。如

双方对扣分持有不同意见，可共同协商聘请第三方裁定。

3. 具体考评细则

考评项目	考评内容	分值	评分标准	备注
综合服务质量 (25 分)	1. 人员要求：物业服务人员数量、资格达到《用户需求书》规定。	6	每发现一人次不符合一项要求扣 1 分。	
	2. 人员稳定性：人员当月更换超过 2 人。	2	人员从第 3 人起每更换 1 人扣 0.5 分。	
	3. 人员考勤 (1)管理岗人员离开岗位 3 小时以上须口头请示甲方，经批准后方可离开； (2)特殊时期管理人员需安排全天候轮值处理突发事件；日常需要确保通讯工具 24 小时开启。	4	每发现一人次不符合要求扣 1 分。	
	4. 仪容仪表要求 按照《用户需求书》的要求，各部门人员按照分工种统一着装。	2	每发现一人次不符合要求扣 0.5 分。	
	5. 投诉：服务工作不到位，导致甲方或外来办事人员对服务项目有效投诉。	3	每次扣 1 分，影响特别恶劣的媒体投诉、领导投诉和重大节假日投诉每次扣 2 分。	
	6. 工作受理 (1)无合理原因拒绝受理甲方合理工作要求； (2)受理同一服务项目，超过 2 次以上未作处理； (3)对受理的服务项目（服务范围内），不按规定时间处置，无故拖延，时间超过 3 天。	5	每发现一项不符合要求扣 0.5 分。	
	7. 突发事件 (1)及时制定或更新各类突发事件应急预案； (2)发生突发事件时乙方工作人员未能在 5 分钟内到位处理； (3)发生突发事件（如秩序混乱、	3	每发现一次不符合要求扣 0.5 分。	

	打架斗殴、上访事件等) 未能及时通报、并采取措施控制, 影响单位正常运作; (4) 服务过程中与第三方发生肢体冲突。			
环境保洁 (30 分)	1. 公共区域内外环境整洁、干净, 无明显垃圾、污渍。 2. 清洁工具统一放置、标识清晰、摆放整洁。 3. 重要通道有地面、卫生间防滑提示, 保洁操作规范。 4. 垃圾日产日清, 统一收集清运, 无乱堆放现象。 5. 清洁消毒有记录, 定期开展灭蚊虫作业。 6. 有每日卫生巡查记录, 发现问题及时纠正处理。 7. 工具、物资配备充足, 做好卫生间纸巾、洗手液更替补给。 8. 卫生间清洁, 保持清洁整齐, 无水渍, 无蜘蛛网, 垃圾日产日清, 每天 3 至 4 次卫生清洁。每天 5 次以上巡检。	30	每发现一次不符合要求扣 2 分。	
绿化养护 (20 分)	1. 植物长势良好、无病害、无损坏; 2. 灌木、绿篱、花木: 修剪整齐、造型美观; 3. 草坪修剪平整、无枯黄、裸露、无杂草;	20	每发现一次不符合要求扣 1 分。	
后勤饭堂 服务 (25 分)	根据甲方作息时间安排, 每日三餐能够准时提供	10	每发现一次扣 1 分	
	根据甲方提供的食材, 保证饭菜制作质量, 并不发生食物安全事故	15	发生食品安全事故的, 每发现 1 次扣 5 分	
考评时间: 20 年 月 日-20 年 月 日 总得分:				

(六) 付款方式:

1. 乙方于次月的10日前向甲方提供完税发票，甲方在收到发票后30 个自然日向乙方支付上月的服务承包费用，支付方式为转账，按月支付。服务费用已包含乙方为履行本合同所产生的一切费用，除双方另有约定外，甲方无需支付其他任何费用。

2. 乙方凭以下有效文件与甲方结算：

（1）合同、乙方开具的正式发票；

（2）物业管理人员每月的工资表、银行处理凭证、社保凭证等。

3. 甲方在前款规定的付款时间为向财政部门提出办理支付申请手续的时间（不含财政部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。

4. 甲方付款前，乙方应先向甲方开具同等金额有效的增值税发票，且收款方、出具发票方必须与乙方名称一致，如乙方未能按时提交合法有效发票，甲方有权拒绝付款，且乙方仍需按本合同约定履行各项义务。

5. 乙方对其向甲方提供的收款银行账户信息的真实性、合法性、有效性、准确性、完整性负责。乙方需变更其银行账户的，应当提前3日以书面方式通知甲方。如因乙方提供的银行账户原因（包括但不限于账号错误、被注销、被冻结等）或乙方不适当、不及时通知甲方，导致费用的支付发生任何不利后果的，由乙方承担全部责任。

6. 因甲方使用财政资金付款，需执行财政国库集中支付制度及单位内部资金支付管理审批等有关规定，乙方同意如因财政支付审查、财政支付管理流程、预算下达及单位内部支付审批流程等非甲方主观原因导致合同价款实际到达乙方账户时间延迟的，甲方不承担延迟付款的违约责任，乙方亦不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。

五、违约责任与赔偿损失

1、乙方提供的服务不符合磋商文件、响应文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5%的违约金；

2、甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总价的 5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的 0.1%向乙方偿付违约金；

3、乙方逾期提供服务的，每日按照合同总金额的 1%向甲方支付违约金，逾期超过 15 日（含 15 日）的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方退还全部款项（如有），并按合同总金额的 5%向甲方支付违约金。

4、乙方应按照本合同约定的内容执行，如没有特别约定或约定未详尽，相应的违约责任或补充违约责任均为：甲方有权单方解除合同，未支付的款项不予支付，乙方向甲方支付本合同总金额 5%的违约金，由此造成甲方损失的，甲方有权全额向乙方追索。损失包含直接经济损失、间接经济损失以及因维权而支出的律师费、诉讼费、保全费、鉴定费等相关费用。

5、其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

六、争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。双方均有权向甲方所在地人人民法院起诉。守约方为解决纠纷、争议而产生的维权费用，包括且不

限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、评估费、鉴定费、交通费等，均由违约方承担。

七、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

八、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

九、其它

1、本合同所有附件、磋商文件、响应文件、成交通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3、如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4、乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十、合同生效

1、本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

2、合同一式 份，甲、乙双方各执 份，采购代理机构 份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定地点：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

开户名称：

银行帐号：

开 户 行：

第四部分 评审办法

1. 磋商小组

- 1.1 本次磋商按照磋商须知前附表第9项规定依法组建磋商小组（达到公开招标数额的项目磋商小组成员为五人以上单数）。
- 1.2 磋商小组所有成员集中对响应文件进行审查，与每个供应商分别进行先商务技术条件后价格的磋商，本次磋商采用一轮磋商，两次报价形式进行。最后报价提交时间视磋商进程由磋商小组决定。磋商小组也可视实际情况确定磋商轮次及报价次数，并提交评审报告及推荐成交供应商。
- 1.3 磋商小组名单在磋商结果确定前严格保密。

2. 评审方法：综合评分法。

先进行资格、符合性评审的第一阶段审查，不通过第一阶段审查的供应商，其响应文件作无效处理，不进入磋商阶段。磋商完成后，进行资格、符合性评审的第二阶段审查，然后进行详细评审。

3. 评审程序

3.1 确定磋商次序

按照供应商递交首次磋商响应文件的先后顺序作为磋商的先后顺序。

3.2 磋商小组确认磋商文件

3.3 资格、符合性评审

磋商小组对每个供应商的响应文件进行资格、符合性评审。评审细则详见“附表一：资格、符合性评审表”。对不通过第一阶段审查的供应商，由磋商小组或采购人代表将集体意见现场及时告知该供应商，其响应文件作无效处理，不参与磋商。

3.4 磋商

3.4.1 磋商文件未发生实质性变动的：

磋商小组集中与每个供应商分别进行磋商，并形成磋商纪要。磋商的内容主要是对响应文件的澄清、修正、补充、确认等。供应商磋商结束后，填写《磋商纪要》，在该文件上注明最后报价及有关承诺。《磋商纪要》是响应文件的有效组成部分。

3.4.2 磋商文件发生实质性变动的：

（1）书面通知变更内容

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，经采购人代表确认后，由磋商小组书面通知所有供应商。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。

（2）磋商

磋商小组集中与接受磋商文件变更的每个供应商分别进行磋商，并形成磋商纪要。磋商的内容主要是对响应文件的澄清、修正、补充、确认等。不接受磋商文件变更的供应商，视

为自动退出磋商，其响应文件作无效处理。

(3) 重新提交响应文件（含报价）

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（指磋商结束后，在规定时间内填写《磋商纪要》，在该文件上注明最后报价及有关承诺，并提交）。最终报价时间视磋商进程由磋商小组决定。《磋商纪要》是响应文件的有效组成部分，须由其法定代表人或授权代表签字或印鉴或者加盖公章。由授权代表签字或印鉴的，应当附法定代表人授权书。

★供应商未在规定时间内提交最终报价的，视为退出磋商，其响应文件作无效处理。

3.5 最终报价的详细报价的确定

供应商应在最终报价表中详细填写各项单价。若只填写总价不填报单价，则视为供应商同意按照下浮率/上浮率 b%对首次报价表中的单价进行统一下浮/上浮。（本采购文件用户需求或其他条款中如不允许上下浮动的除外）

下浮率/上浮率 b%的计算方法=| 1-最终报价总价/首次报价总价 |

最终报价总价高于首次报价总价时，适用上浮。

最终报价总价低于首次报价总价时，适用下浮。

3.6 公布最终报价

最终报价内容现场公布。

3.7 最终方案评审

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（即技术、商务及价格的详细评审）。

- 资格、符合性评审表（详见附表一）
- 技术评审表（详见附表二）
- 商务评审表（详见附表三）
- 价格评审（详见附表四）

3.7.1 比较与评价

磋商小组按磋商文件中规定的评审方法和标准，对通过第一、第二阶段资格、符合性评审的响应文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。技术、商务、价格部分分值分配如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分	合 计
权重	50%	40%	10%	100%
分值	50分	40分	10分	100 分

具体量化打分标准如下：

(1) 技术、商务评分

磋商小组分别对各供应商的技术、商务响应文件中的各项内容进行评议比较，详细对比其技术、商务方案等各种因素方面是否满足磋商文件的要求。在技术、商务评审表的相应项各自记名打分。

(2) 技术商务得分统计

将所有磋商小组的技术评分的算术平均值即为每个有效供应商的技术得分（四舍五入后，精确到 0.01）。

将所有磋商小组的商务评分的算术平均值即为每个有效供应商的商务得分（四舍五入后，精确到 0.01）。

将技术得分、商务得分相加得出商务技术得分。

(3) 价格核准和评分

A. 价格的核准

如果磋商小组发现响应供应商的最终报价明显低于其他通过资格、符合性评审供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在磋商现场在磋商小组规定的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组将其作为响应无效处理。

磋商小组先对入围供应商的最后报价进行复核，审查其是否有计算上的错误，修正错误的原则如下

响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

按上述修正错误的方法调整后的最后报价，对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其响应文件作无效处理。

B. 节能环保产品价格扣除条款

a) 所投产品(针对非政府强制采购产品)获得有效期内的节能产品认证证书的，节能产品报价占总报价比例在 80%或以上的，对节能产品的价格给予 2%的扣除，在 80%以下的，对节能产品的价格给予 1%的扣除，用扣除后的价格参与评审。（提供节能产品认证证书）。

b) 所投产品(针对非政府强制采购产品)获得有效期内的环境标志产品认证证书的，环境标志产品报价占总报价比例在 80%或以上的，对环境标志产品的价格给予 2%的扣除，在 80%以下的，对环境标志产品的价格给予 1%的扣除，用扣除后的价格参与评审。（提供环境标志产品认证证书）。

对属于强制采购的节能产品，节能要求作为实质性响应指标，不再享受评审优惠。

C. 根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2 号）等相关规定，采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

(1) 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times$ 50%。

(2) 投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价 $\times$ 50%。

(3) 投标（响应）报价低于最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 最高限价 $\times$ 45%。

(4) 其他评审委员会认为供应商报价过低, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。评审委员会启动异常低价投标(响应)审查后, 应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料, 对投标(响应)价格作出解释。

D. 价格评分

磋商小组对入围的供应商的最后价格进行修正得出评审价。综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算, 即满足磋商文件要求(通过资格、符合性评审)且价格最低的有效最后报价(指修正后的价格, 下同)为磋商基准价, 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:

磋商报价得分 = (磋商基准价 / 最后磋商报价) × 价格权值 × 100 (精确到 0.01)。

4. 推荐成交候选人名单

详见磋商须知前附表第 11 项。

5. 确定成交供应商

采购人将根据评审结果, 确定成交供应商。采购代理机构受采购人委托在规定的媒体上发布成交公告, 同时向成交供应商发出书面《成交通知书》, 向所有未成交供应商发出《采购结果通知书》。

附表一：

资格、符合性评审表

审查内容		供应商
第一阶段审查 (磋商前)	符合磋商文件规定的资格要求	
	保证金按要求提交	
	符合磋商有效期	
	响应文件按照磋商文件规定要求签署、盖章	资格声明函
		报价函
		法定代表人证明书或法定代表人授权书
		首次报价一览表
		首次报价详细报价表
		实质性响应一览表
		报价响应与磋商文件差异一览表
	完全满足磋商文件中“★”标注的条款 (若磋商文件“★”发生变动, 本条将在第二阶段审查中进行评审)	
第二阶段审查 (磋商后)	最终报价未超过本项目最高限价	
	完全满足磋商文件中“★”标注的条款 (若磋商文件“★”发生变动的, 本条将针对供应商重新提交的响应文件进行评审)	
	未出现有关法律、法规、规章或磋商文件规定的属于响应无效的情形	
结论	是否实质性响应磋商文件 (写“是”或“否”)	

注：

- 1、每一项符合要求的打“○”，对不符合要求的打“×”，并在结论栏中简要说明原因。
- 2、不通过第一阶段审查的供应商，其响应文件作无效处理，不进入磋商阶段。

附表二：

技术评审表

序号	评审内容	评分细则	分值
1	总体服务方案	根据供应商提供的总体服务方案（包括服务目标、项目管理、机构设置、运作流程等）进行评分： 1. 服务方案完整详细，科学合理，可行性强，服务工作目标明确，项目管理内容完善，机构设立完整、人员配置齐全、运作流程顺畅，得 10 分； 2. 服务方案较完整详细，较科学合理，可行性较强，服务工作目标较明确，项目管理内容较完善，机构设立较完整、人员配置较齐全、运作较流程较顺畅，得 7 分； 3. 服务方案基本完整但不全面，具有一定科学性、可行性，服务工作目标基本明确，项目管理内容部分完善，机构设立部分完整、人员配置基本齐全、运作较流程基本顺畅，得 4 分； 4. 服务方案部分完整，科学性、合理性、可行性一般，服务工作目标模糊，项目管理内容简单，机构设立不完整、人员配置不齐全、运作较流程不顺畅，得 1 分； 5. 其他或没有提供，得 0 分。	10 分
2	食堂服务方案	根据供应商提供的食堂服务方案（包括厨房纪律、厨房菜式出品制度、清洁卫生制度、食堂设施设备使用维护制度、厨房日常工作检查制度等）进行评分： 1. 食堂服务方案详细、完整，厨房纪律严明，菜式多样化，荤素搭配均衡，出品制度标准化，清洁卫生制度可操作性强，设备设施使用维护合理，厨房日常检查制度可行性高，得 8 分； 2. 食堂服务方案较详细、完整，厨房纪律比较严明，菜式较多样化，荤素搭配均衡，出品制度具有一定标准化，清洁卫生制度可操作性较强，设备设施使用维护较合理，厨房日常检查制度可行性较高，得 5 分； 3. 食堂服务方案部分完整，厨房纪律缺乏规范性，菜式缺乏多样性，荤素搭配不均衡，出品制度不规范，清洁卫生制度可操作性一般，设备设施使用维护不合理，厨房日常检查制度可行性一般，得 2 分； 4. 其他或没有提供，得 0 分。	8 分
3	绿化养护服务方案	根据供应商提供的绿化养护服务方案（包括修剪、浇水、施肥、补种、绿植美化等）进行评分： 1. 绿化养护服务方案详细完整，绿化养护计划清晰，修剪得当，浇水、施肥频率合理，补种及时，绿植设计美观，得 8 分； 2. 绿化养护服务方案较详细完整，绿化养护计划较清晰，修剪比较得当，浇水、施肥频率较合理，补种较及时，绿植设计较美观，得 5 分； 3. 绿化养护服务方案部分完整，绿化养护计划简单，修剪基本得当，浇水、施肥频率合理性一般，补种基本及时，绿植设计具有一定美观性，得 2 分； 4. 其他或没有提供，得 0 分。	8 分
4	保洁服务方案	根据供应商提供的保洁服务方案（包括保洁计划、保洁时间、频次、人员安排、设备和工具配置等）进行评分： 1. 保洁服务方案完善，可行性高，保洁计划全面细致，保洁频次科学合理，人员安排专业高效，设备和工具齐全，	8 分

序号	评审内容	评分细则	分值
		得 8 分； 2. 保洁服务方案较完善，可行性较高，保洁计划较全面细致，保洁频次较科学合理，人员安排较专业高效，设备和工具较齐全，得 5 分； 3. 保洁服务方案部分完善，可行性一般，保洁计划基本具备但不全面，保洁频次具有一定科学性，人员安排基本充足，设备和工具配置基本满足项目要求，得 2 分； 4. 其他或没有提供，得 0 分。	
5	维修维护服务方案	根据供应商提供的维修维护服务方案（包括巡检计划、维修效率等）进行评分： 1. 维修维护服务方案全面系统，巡检计划灵活，安排合理，维修效率高，得 8 分； 2. 维修维护服务方案较全面系统，巡检计划较灵活，安排较合理，维修效率较高，得 5 分； 3. 维修维护服务方案部分完整，巡检计划具有一定灵活性，安排基本合理，维修效率低，得 2 分； 4. 其他或没有提供，得 0 分。	8 分
6	应急处置方案	根据供应商针对本项目服务特点所制定的符合实际的突发事件应急方案进行评分： 1. 应急处置方案合理，内容详细，应急预案场景丰富，表达清晰，针对性强，切实可行，得 8 分； 2. 应急处置方案较合理，内容较详细，应急预案场景较丰富，表达较清晰，具有针对性，具有一定的可行性，得 5 分； 3. 应急处置方案部分完整，应急预案场景基本涵盖但不全面，表达不够清晰，针对性一般，可行性一般，得 2 分； 4. 其他或没有提供，得 0 分。	8 分
小计			50 分

附表三：

商务评审表

序号	评审内容	评分细则	分值
1	项目业绩	2023 年 1 月 1 日至响应截止日前（以合同签订时间为准）已完成或正在承担的同类项目业绩，且每项业绩服务内容需同时包含下列 4 项服务内容中的 3 项： ①饭堂或食堂或餐饮等相关管理服务、②园林绿化类（或绿化养护、绿化管理、绿化服务等）、③清洁类（或保洁、环境卫生、卫生管理、环境管理等）、④维护维修类（或设施设备维护、水电维修、设备管理、工程管理等）。供应商每提供一项有业绩得 3 分，此项最高得 15 分。 注：须提供加盖公章的项目合同或协议书扫描件作为证明材料，没有提供有效证明的不得分。	15 分
2	客户评价	2023 年 1 月 1 日至响应截止日前（必须为以上供应商项目业绩情况中的有效计分的业绩）获得客户出具项目用户考核评价为正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价）。每份得 3 分，同一项目按一份评价计算，不重复计算分数，此项最高得 12 分。 注：须提供甲方出具的盖章原件扫描件作为证明材料，没有提供有效证明的不得分。	12 分
3	体系认证	以下证书每提供一项得 2 分；未提供证书不得分： 1、供应商具有有效的质量管理体系认证证书； 2、供应商具有有效的环境管理体系认证证书； 3、供应商具有有效的职业健康安全管理体系认证证书； 4、供应商具有有效的物业服务认证证书。 注：须提供以上证书扫描件及国家认证认可监督管理委员会的“全国认证认可信息公共服务平台”（http://cx.cnca.cn）查询结果截图，失效、撤销或暂停的对应证书项不得分。新成立单位因成立时间不满足认证要求且办理认证所需要合理时间不足，导致未能获得上述认证证书的，须提供相应说明，可对	8 分

		应得分。	
4	项目管理人员	拟投入本项目的主管人员（仅限 1 人）（本项最高得 5 分）： （1）担任过物业项目负责人一年或以上经历的得 2 分（提供上述人员相关从业经历证明材料）； （2）具备人社部门颁发的管理类初级（含）以上职称得 3 分（须提供相关证书扫描件。） 注：上述人员须提供由供应商为其缴纳的近三个月内任意一个月的社保资料原件扫描件（加盖公章），未按要求提供的不得分。	5 分
小计			40 分

附表四：

价格评审表

序号	评审项目	评议内容
1	价格（10分）	磋商小组对入围的供应商的最后价格进行修正得出评审价。综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求（通过资格、符合性评审）且价格最低的有效最后报价（指修正后的价格，下同）为磋商基准价，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： 磋商报价得分 = （磋商基准价 / 最后磋商报价）x 价格权值 x 100（精确到0.01）。 因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

第五部分 响应文件格式

响应文件包装信封或外包装格式参考

项目编号： ZZ0260391

项目名称： 清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目

响 应 文 件

☐ 正本

☐ 副本

☐ 保证金信封

供应商名称：（盖单位章）

供应商地址：

收件人名称：广东志正招标有限公司

（在规定的截止时间之前不得启封）

项目编号：ZZ0260391

项目名称：清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目

响 应 文 件

☐ 正本

☐ 副本

供应商名称：（盖单位章）

供应商地址：

第一章 目录

类型名称	序号	文件名称	页码	备注
索引	1	资格性、符合性审查自查表		
	2	评审要素响应资料表		
资格审查文件	1	本项目属于专门面向中小企业采购的项目。本项目采购标的的所属行业：物业管理。参与磋商的供应商应为中小微企业。应按要求出具《中小企业声明函》；属于监狱企业的，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件；属于残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》。		
	2	资格声明函（按规定格式盖章签署，否则将导致不能通过资格审查）		
	2.1	提供最新的供应商营业执照副本复印件。若以不具有独立承担民事责任能力的分支机构磋商，须取得具有法人资格的总公司的授权书，并提供总公司营业执照副本复印件。		
	2.2	供应商应当具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供签署及盖章合格的资格声明函）；		
	2.3	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；		
	2.4	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；		
	3	供应商认为必要的其他文件。		
商务部分	1	报价函（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	2	法定代表人证明书或法定代表人授权委托书（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	3	首次报价一览表（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	4	首次报价详细报价表（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	5	政策适用性说明		
	6	实质性响应一览表（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	7	磋商响应与磋商文件差异一览表（按规定格式盖章签署，否则将导致响应无效）		
	8	供应商基本情况表		
	9	项目经理/项目负责人简历表		
	10	拟为本项目配置的人员情况表		

	11	类似项目业绩一览表		
	12	磋商保证金退还说明		
	13	供应商认为必要的其他商务资料		
	14	银行保函（已通过其他方式提交保证金的，无须提供）		
	15	政府采购磋商担保函（已通过其他方式提交保证金的，无须提供）		
	16	联合体共同磋商协议书（如项目允许联合体参与，联合体各方需签订）		
技术部分	17	详见《第五章 响应文件技术部分》		
	18	供应商认为必要的其他技术资料		

第二章 索引

2-1 资格性、符合性审查自查表

评审内容		磋商文件要求	自查结论	证明资料
资格性检查	供应商的资格要求	按磋商公告中所列供应商资格	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
	保证金(磋商保证金交纳凭证)	金额详见磋商须知前附表（转账、汇款的提供复印件加盖公章）	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
符合性审查	磋商有效期	报价函（供应商的报价有效期为自提交首次响应文件截止之日起 90 日）	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
	响应文件按照磋商文件规定要求签署、盖章合格	资格声明函	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		报价函	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		法定代表人证明书或法定代表人授权委托书	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		首次报价一览表	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		首次报价详细报价表	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		实质性响应一览表	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
		报价响应与磋商文件差异一览表	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
	最高限价	最终报价没有超出最高限价	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
	磋商文件中“★”标注的条款	满足磋商文件中“★”标注的条款	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页
	其他	未出现有关法律、法规、规章或磋商文件规定的属于响应无效的情形	☐ 通过 ☐ 不通过	见响应文件第（ ）页

注：以上材料将作为供应商资格性、符合性审核的重要内容之一，供应商应严格按照其内容及序列要求在响应文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将会直接导致响应无效！请在对应的 ☐ 打“√”。

2-2 评审要素响应资料表

商务评审分项	商务评审细则	证明文件
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
.....		见响应文件第（）页
技术评审分项	技术评审细则	证明文件
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
.....		见响应文件第（）页

注：1、供应商应根据《技术评审表》和《商务评审表》的各项内容填写此表，表格可延长。

2、按评审项的顺序填写。

第三章 资格审查文件

3-1 中小企业声明函/残疾人福利性单位声明函

中小企业声明函（中小微型企业适用；事业单位、民办非企业单位参与磋商的，其本身不作为扶持对象）

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目，属于物业管理；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

温馨提醒:

- 1、供应商应查询具体政策规定内容, 根据企业实际情况判断。
- 2、为方便广大中小企业, 工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序
(<http://202.106.120.146/baosong/appweb/orgScale.html>), 有需要的供应商可自测。亦可参考小微企业名录(<http://xwqy.gsxt.gov.cn>)中的相关数据信息。
- 3、供应商提供声明函内容不实的, 属于提供虚假材料谋取中标、成交。如被发现提供虚假声明的, 采购人将上报财政监管部门, 一切法律后果由供应商自行承担。

残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

温馨提醒：

- 1、根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，按以上格式提供《残疾人福利性单位声明函》，视同小型、微型企业。
- 2、供应商应查询具体政策规定内容，根据企业实际情况判断，如不属于法规规定的残疾人福利性单位，无需提供残疾人福利性单位声明函。
- 3、如被发现提供虚假声明的，采购人将上报财政监管部门，一切法律后果自行承担。

3-2 资格声明函

广东志正招标有限公司：

关于贵公司的清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目（项目编号：ZZ0260391）的竞争性磋商公告，本单位（企业）自愿参加磋商，本单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，现承诺如下：

本单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，并已清楚磋商文件的要求及有关文件规定。

本单位的法定代表人或单位负责人与所参投的本采购项目包组的其他供应商的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他供应商之间不存在直接控股、管理关系。

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本单位清楚：如为本采购项目包组提供整体设计、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包组的其他采购活动。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我单位承担。

本单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，且参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我单位承担。

本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我单位承担。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期： 年 月 日

重大违法记录，是指供应商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。（根据财库〔2022〕3号文，较大数额罚款认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。）

附件：

应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供以下材料：

- 1) 提供最新的供应商营业执照副本复印件。若以不具有独立承担民事责任能力的分支机构磋商，须取得具有法人资格的总公司的授权书，并提供总公司营业执照副本复印件。
- 2) 供应商应当具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供签署及盖章合格的资格声明函）；
- 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（提供签署及盖章合格的资格声明函）。重大违法记录，是指供应商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。（根据财库〔2022〕3 号文，较大数额罚款认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。）

附件：

与供应商存在关联关系的单位名称说明

一、与我方的法定代表人（单位负责人）为同一人的单位名称如下：

二、我方的控股股东名称如下（我方的母公司、对我方直接或间接持股 50% 及以上的投资单位）：

三、我方直接控股的单位名称如下（直接或间接持股 50% 及以上的被投资单位）：

四、与我方存在管理、被管理关系的单位名称如下：

五、与我方为同一家母公司直接或间接持股 50% 及以上的被投资单位名称如下：

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签字或印鉴：

日期： 年 月 日

注：有以上情况的单位名称请应列尽列，若无相关情况请填写“无”。

3-3 符合“供应商资格”要求的其他证明文件

供应商认为必要的其他材料，如已经成功领取采购文件的证明材料（含采购代理机构邮件发送采购文件电子版的截图或者采购代理机构开具的本次采购文件获取的发票）

第四章 响应文件商务部分

4-1 报价函

致：广东志正招标有限公司

根据贵方为清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目(项目编号:ZZ0260391)的竞争性磋商公告，本人代表供应商 (供应商名称) 参加磋商，并提交响应文件。

据此函，本人宣布同意如下：

1. 我方郑重承诺：磋商总报价包含用户需求说明的所有产品功能和服务内容，漏报的单价或每单价报价中漏报、少报的费用，视为此项费用已隐含在磋商总报价中，成交后不再向采购人收取任何费用。
2. 供应商已详细审查全部磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
3. 供应商的报价自响应文件提交截止之日起有效期为 90 天。
4. 如果在规定的提交响应文件截止时间后，供应商在磋商有效期内撤回响应文件，同意贵方不退还磋商保证金。
5. 供应商同意提供按照贵方可能要求的与我方报价有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低价的报价或收到的任何报价。
6. 与本报价有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： 邮编：

电话： 传真：

供应商代表姓名、职务（印刷体）：

供应商名称：（并加盖公章）

供应商法定代表人或其委托人签字或印鉴：

日期： 年 月 日

注：法定代表人委托全权代表人，需附法定代表人签字或印鉴的授权书。

4-2 法定代表人证明书/法定代表人授权书格式

法定代表人证明书和法定代表人授权书按以下格式填写，如由法定代表人参加磋商并签署响应文件，需提供法定代表人证明书，否则需提供法定代表人证明书和法定代表人授权书。

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期：_____年____月____日至_____年____月____日 签发日期：_____年____月____日

附：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

供应商名称：（并加盖公章）

地址：

日期：

法定代表人
有效期内的居民身份证复印件（正面）
粘贴处

法定代表人
有效期内的居民身份证复印件（反面）
粘贴处

法定代表人授权书

致:广东志正招标有限公司

本授权书声明:注册于 (国家或地区)的 (供应商名称)的在下面签字的 (法定代表人姓名、职务)代表本单位授权在下面签字(或盖印鉴)的 (被授权人的姓名、职务)为本单位的合法代表人,就 清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目 (项目编号:)的磋商和合同执行,以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于 年 月 日签字(或盖印鉴)生效,特此声明。

供应商名称(并加盖公章):

地 址:

法定代表人(签名或印鉴):

职 务:

被授权人(签名或印鉴):

职 务:

被授权人(授权代表)
有效期内的居民身份证复印件(正面)
粘贴处

被授权人(授权代表)
有效期内的居民身份证复印件(反面)
粘贴处

4-3 首次报价一览表

项目编号：ZZ0260391

金额单位：元（人民币）

项目名称	首次报价	备注
清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目	大写：人民币 元	
	小写：¥ 元	

注：

1. 本表格中的报价应等于详细报价表中的总报价，总报价必须包含全额含税发票、人工费、合同实施过程中应预见和不可预见费用等。
2. 投多包组项目，请供应商按照以上格式分包组报价。
3. 服务期限：1 年（12 个月），具体起止时间由采购人跟成交人在合同中约定。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

4-4 首次报价详细报价表

项目编号：ZZ0260391

金额单位：元（人民币）

序号	分项名称	数量	单价	分项报价
				
总报价：				

（此表可延长）

注：

1. 总报价中必须包含磋商文件中要求的相关服务内容的全部费用，金额单位为元。
2. 如果分项报价的汇总与总报价不一致的，以分项报价的汇总为准。
3. 最终报价的详细报价的确定。供应商应在最终报价表中详细填写各项单价，如只填写总价不填报单价，则视为供应商同意按照下浮率 b%对首次报价表中的单价进行统一下浮。
下浮率 b%的计算方法=1-最终报价总价/首次报价总价
4. 投多包组项目，请供应商按照以上格式分包组报价。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

4-5 实质性响应一览表

项目名称：ZZ0260391

项目编号：

序号	磋商文件要求	供应商响应 情况描述	供应商应答（完全 响应/正偏离/负 偏离）	对应响应 文件位置 及页码
1	磋商保证金：按磋商须知前附表要求提交			
2	最高限价：如有，详见磋商公告			
3	磋商有效期：从磋商截止之日起 90 日内			
4	磋商文件签署和盖章符合要求			
5	本项目不接受备选方案，不接受有任何选择或具有附加条件的报价，磋商响应文件的报价只允许唯一方案报价。否则，磋商小组将对其作无效处理。			
6	磋商文件中标注“★”的条款			

注：如磋商文件中带有“★”的内容，请在上表填写，并作出一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，其响应文件作无效处理。

（此表可延长）

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

4-6 报价响应与磋商文件差异一览表

供应商对磋商文件中“▲”标注条款的响应情况

序号	磋商文件中“▲”标注的内容	供应商响应情况描述	对采购文件的偏离说明（正偏离/完全响应/负偏离）	对应响应文件位置及页码
				

说明：

1. 请供应商将磋商文件中“▲”标注的相关要求的响应情况按顺序逐条列入此表。
2. 此表可延长。
3. 磋商文件若无“▲”标注的条款，则上表留空。

供应商对用户需求的响应情况（标“▲”的条款除外）

序号	磋商文件要求	供应商响应情况描述	对采购文件的偏离说明（正偏离/完全响应/负偏离）	对应响应文件位置及页码
				

说明：

1. 把用户需求相关要求的响应情况逐条列入此表。
2. 按用户需求的顺序填写。
3. 此表可延长。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

一、供应商基本情况

1、 供应商名称: 电话号码:

2、地 址： 传 真：

3、注册资金： 经济性质：

4、 供应商开户账号资料

银行名称及账号:

开户地址:

二、供应商简介

(自行描述)

三、供应商获得的资质和获奖证明文件

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

所有证明文件需提供复印件（加盖公章）

四、其他

1、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中的重大违法记录（须如实填写，若对此进行隐瞒，尔后又被采购人或采购代理机构发现，或被他人举证成立，其磋商资格将被取消）。

时 间	受处理的原因 (注明采购项目名称及处理原因)	处理的内容 (如受到禁止一段时期参加全国范围内某种项目的采购活动的,同时说明解禁时间)	备 注

--	--	--	--

2、其他供应商认为有必要提供的其他证明有关技术、资金实力的资质材料，所有证明文件需提供复印件（加盖公章）

供应商标记样本 (即 LOGO，如无, 无须标记)	供应商公章样本
---	--------------------

我/我们声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的所有调查。

供应商名称(并加盖公章):

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴:

日期:

4-8 项目经理/项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
办公电话		住宅电话		移动电话	
参加工作时间		从事项目经理/负责人年限			
具有认证资质					
从事过的项目列表					
采购单位	项目名称	项目规模	日期	项目验收情况	

注：根据评审细则提供。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

4-9 拟为本项目配置的人员情况表

序号	姓名	年龄	学历	获得有关的资质证书	经验年限	主要资历、经验及承担过的项目	拟在本项目担任的工作

注：根据评审细则提供。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

4-10 类似项目一览表

序号	业主名称	项目名称	合同金额	签约及完成时间	验收情况	单位联系人及电话

（此表可延长）

注：根据评审细则提供。

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日 期：

4-11 保证金退还说明

致： 广东志正招标有限公司

我方为 清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目 （项目编号：ZZ0260391）

磋商所提交的保证金 元，请贵公司退还时划到下列账户：

收款单位：

开户银行：

账 号：

联系人：

联系人电话：

供应商名称(并加盖公章)：

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：

以下磋商保函、政府采购磋商担保函、联合体共同磋商协议书格式文件由供应商根据需要选用。

4-12 磋商保函（已通过其他方式提交保证金的，无须提供）

(不符合磋商文件要求的保函有被拒收的风险)

开具日期: 年 月 日

不可撤销保函第 号

致：广东志正招标有限公司

本保函作为 (供应商名称) (以下简称供应商) 响应采购项目编号 ZZ0260391 的 清远高新技术产业开发区消防救援大队物业管理服务项目 采购项目的磋商邀请提供的磋商保证金, (开具银行名称) 在此无条件及不可撤销地具结保证并承诺, 本行或其后继者或受让人一旦收到贵方提出的下述任何一种情况的书面通知 (贵方不需要说明理由, 不需要提供证明), 立即无条件地向贵方支付人民币 (大写) 元整 [保证金金额] ((小写) ¥ 元) ;

1. 从提交首次响应文件截止之日起到磋商有效期满前，供应商撤回响应文件；
2. 供应商未能按成交通知书的要求与采购人签订合同；
3. 供应商未能及时按磋商文件及成交通知书的要求交纳采购代理服务费；

本保函自出具之日起至该磋商有效期满后 30 天内持续有效，除非贵方提前终止或解除本保函。如果贵方和供应商同意需延长本保函有效期，只需在到期日前书面通知本行，本保函在任何延长的有效期内保持有效。本保函适用于中华人民共和国法律并按其进行解释。

银行名称 (打印) (公章):

银行地址:

邮政编码:

联系电话:

传真号:

法定代表人或其授权的代理人亲笔签字或印鉴:

法定代表人或其授权的代理人姓名和职务（打印）：姓名

职务

第五章 响应文件技术部分

建议包括以下内容：

总体服务方案；

食堂服务方案；

绿化养护服务方案；

保洁服务方案；

维修维护服务方案；

应急处置方案；

供应商认为必要的其他技术资料