

竞争性磋商文件 (服务)

项 目 名 称：广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目

项 目 编 号：GDGC2405FC18

采 购 人 名 称：广州市黄埔区消防救援大队

采 购 代 理 机 构：广东公采招标有限公司



广东公采招标有限公司
GUANGDONG GONGCAI TENDERING CO., LTD

2024 年 06 月

温馨提示：供应商报价特别注意事项

一、请供应商特别留意竞争性磋商文件上注明的**递交磋商响应文件的截止时间和地点**，逾期送达的磋商响应文件本公司恕不接收。递交磋商响应文件的截止时间即使仅过了 1 秒钟，本公司也不再接收任何磋商响应文件。因此，请供应商适当提前到达递交磋商响应文件的地点。

二、请正确填写《初次报价表》，封装在单独的报价信封当中。如兼投多个包组，不同包组的上述文件须分置于不同的信封中。

三、请仔细检查《法定代表人证明书》《法定代表人授权委托书》、《磋商响应声明》、《初次报价表》等重要格式文件是否有按要求盖公司公章、签名、签署日期。磋商响应文件需签名之处必须由当事人亲笔签署（《法定代表人授权委托书》必须有法定代表人的签名或盖章）。

四、本项目不接受联合体参加。

五、加“★”号的条款必须一一响应，加“▲”号的条款为评分重要指标，如果不满足将严重扣分。

六、磋商小组认为响应供应商的报价明显低于其他通过初步评审响应供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，供应商应当按磋商小组的要求，在评审现场合理的时间提供书面说明，必要时提交相关证明材料；响应供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

七、对可接受分公司参加的项目，分公司参加的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照原件扫描件及授权书，授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。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，法律法规或者行业另有规定的除外。

八、磋商响应文件建议采用 A4 纸、双面打印、胶装，按顺序编制页码。递交磋商响应文件前请仔细检查响应文件是否已胶装成册、已密封完好。多包组项目同时响应多个包组的，建议按包组分别装订。

九、报名获取采购文件而不参加竞争性磋商的公司，请在递交磋商响应文件的截止时间前 3 日以书面形式通知采购代理机构。

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

目 录

第一章 磋商邀请	3
第二章 项目采购需求	7
第三章 供应商须知	7
第四章 评审办法及标准	35
第五章 拟签订的合同文本	45
第六章 响应文件格式	58

第一章 磋商邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关规定，广东公采招标有限公司（以下简称“采购代理机构”）受广州市黄埔区消防救援大队（以下简称“采购人”）的委托，对广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目进行竞争性磋商采购，欢迎符合资格条件的供应商参加。

一、项目信息

- 项目名称：广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目
- 项目编号：GDGC2405FC18
- 行政区域：广东省广州市
- 项目联系人：劳小姐
- 项目联系电话：020-38083016

二、采购单位信息

- 采购单位：广州市黄埔区消防救援大队
- 联系人和联系方式：/
- 联系地址：广东省广州市黄埔区新阳西路 22 号

三、代理机构信息

- 单位名称：广东公采招标有限公司
- 联系人和联系方式：劳小姐，电话 020-38083016
- 联系地址：广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 517 室

四、标讯信息

（一）基本情况

- 标题：广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目竞争性磋商公告
- 预算金额：¥ 60.50443 万元（人民币陆拾万零伍仟零肆拾肆元叁角整）

（二）采购项目基本概况

本项目通过竞争性磋商采购方式甄选 1 名成交供应商为广州市黄埔区消防救援大队提供 2024 年物业管理服务。具体详见“第二章 项目采购需求”。

(三) 供应商资格要求

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：

- (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) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：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）

3. 特定资格要求

(1) 未被列入“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）“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”，且不在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

(2) 法定代表人或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，不得再参加该项目的其他采购活动。

4. 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项目。

5. 已向采购代理机构报名购买本项目竞争性磋商文件。

6. 本项目不接受联合体参加。

(四) 获取竞争性磋商文件的时间及地点等

1. 获取竞争性磋商文件时间：符合资格的供应商应当在 2024 年 06 月 03 日起至 2024 年 06 月 11 日期间（工作日上午 9:00-12:00 和下午 14:30-17:30 时，法定节假日除外，不少于 5 个工作日）；

2. 获取方式

网络报名：请供应商登录广东公采招标有限公司网站 <https://www.gdgongcai.com>——办事指南——报名登记——下载《采购文件售卖登记表及其附件格式》，按要求填写、打印、复印附件、签字、加盖公章后以**（供应商单位名称+项目名称）作为邮件主题将报名资料扫描件发送至 welcome@gdgongcai.com（*必填项不可遗漏）**。报名资料包括：

- ① 采购文件售卖登记表；

② 提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书或执业许可证复印件，如供应商为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定。（分支机构响应，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外）；

③ 法定代表人证明书及授权委托书（法人本人参加的可不提供授权委托书）；

④ 成功缴费截图界面（如需开具发票请提供开票类型等信息）。

现场报名：请供应商凭以上相关报名资料加盖公章及获取者身份证原件到广东省广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 517 室广东公采招标有限公司现场获取竞争性磋商文件。

3. 竞争性磋商文件售价：每套售价 300 元，售后不退。报名费接受银行转账、微信或支付宝、现金等方式，请在广东公采招标有限公司网站 <https://www.gdgongcai.com>—→办事指南—→报名登记的页面扫码支付。

备注：请在工作时间拨打办公电话 020-38083016 确认网络报名成功。网络报名成功的供应商，请在递交竞争性磋商响应文件截止时间前向采购代理机构提交报名时已扫描过的纸质文件。**已经办理报名并成功获取竞争性磋商文件的供应商参加竞争性磋商采购活动的，不代表已经通过初步评审。**

(五) 递交竞争性磋商响应文件的截止时间及地点等

1. 递交竞争性磋商响应文件的截止时间：2024 年 06 月 14 日下午 14:30

2. 竞争性磋商响应文件提交地点：广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 515 室广东公采招标有限公司

3. 竞争性磋商会议的时间：2024 年 06 月 14 日下午 14:30

4. 竞争性磋商会议的地点：广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 515 室广东公采招标有限公司

(六) 需要落实的政府采购政策

1. 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）

2. 《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）

3. 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）

(七) 关于联合体竞争性磋商响应

本项目不接受联合体参加。

(八) 关于现场考察及召开答疑会

本项目不组织现场考察、不召开答疑会。

(九) 获取竞争性磋商文件或缴交采购代理服务费的银行账户

1. 获取竞争性磋商文件或缴交采购代理服务费的账户：3602060919200124089
2. 开户银行：中国工商银行广州烟草大厦支行
3. 收款人：广东公采招标有限公司

(十) 相关公告媒体

本项目相关公告在中国政府采购网 <https://www.ccgp.gov.cn>、广东公采招标有限公司网站 <https://www.gdgongcai.com> 等法定媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

(十一) 公告期限

公告期限为 3 个工作日，自 2024 年 06 月 03 日至 2024 年 06 月 06 日止。

发布人：广东公采招标有限公司

发布时间：2024 年 06 月 03 日

第二章 项目采购需求

说明:

1. 供应商须对本项目为单位的采购标的或服务内容进行整体响应,任何只对其中一部分采购标的或服务内容进行的响应都被视为无效响应。
2. 采购需求书中以“★”标明的条款为实质性条款,任何一条负偏离则导致响应无效。
3. 加“▲”号的条款为评分重要指标,如果不满足将严重扣分。

一、项目目标

1. 项目名称: 广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目
2. 项目编号: GDGC2405FC18
3. 预算金额(最高限价): 人民币 60.50443 万元
4. 采购内容: 物业管理服务
5. 服务期: 自合同签订之日起 1 年
6. 服务地点: 采购人指定地点
7. 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: 物业管理

二、项目概况

(一) 项目一览表

采购内容	数量	服务期	招标预算
物业管理服务	1 项	自合同签订之日起 1 年	人民币 <u>605044.30</u> 元

(二) 项目基本概况:

1. 本项目管理服务地点包括: 大队部、九龙站、文冲站、水西站、夏港站、东区站、萝岗站、长洲站、夏园站、五福堂站、永和站、红山站(根据实际需求有所调整)
2. 本项目管理服务内容包括: 外墙清洗, 绿化养护, 四害消杀, 空调维护保养, 厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗, 化粪池、隔油池、下水管检查清洗、维修疏通管理。
3. 服务期限: 自合同签订之日起 1 年。
4. 服务期内若因消防大队各站点大楼升级改造、人员搬迁等原因造成成交供应商服务内容、范围、人员等费用发生变化, 由双方协议解决。

三、项目服务内容

在服务期限内, 成交供应商必须遵守国家《劳动法》及有关法律、法规, 在管理范围内进

行物业管理服务。

(一) 项目管理总体内容及要求

序号	项目	服务周期	服务内容	备注
1	外墙清洗	每年一次	对整体外墙面、玻璃及外观装饰件进行清洗	大队部、九龙站、萝岗站、水西站、夏港站
2	绿化养护	每星期 1 次	室外绿植根据季节及生长状况进行养护、施肥、除虫害、修剪、更换，清除绿化垃圾、枯枝	萝岗站、大队部、九龙站、夏港站、水西站、永和站
3	四害消杀防治服务	每月不少于 1 次消杀工作	消杀、除四害规范进行每月 1 次安排工作	东区站、萝岗站、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站 (红山站重建暂不列入)
4	空调维护保养	室内机每年两次, 室外机每年一次	空调内外机清洁保养、加雪种; 日常故障维修、配件更换。	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站 (红山站重建, 东区、萝岗站装修暂不列入)
5	厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗	每季度一次	排风口、排烟口、排烟罩、平行烟道的清洗。	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站 (红山站重建, 东区、萝岗站装修暂不列入)
6	化粪池、隔油池、下水管检查清理、维修疏通管理	每季度一次	排水、排污管道、沟渠、化粪池、井清洁疏通并提供急修服务	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站 (红山站重建, 东区、萝岗站装修暂不列入)

(二) 具体要求

日常管理与服务:

- 1、服务规范应符合法律法规的要求;
- 2、各项服务要做到及时准点;
- 3、建立完善的档案管理制度, 建立齐全的管理服务档案 (包括设备管理档案、日常管理档案等)。消防大队随时抽查档案管理情况, 以便日常监督;
- 4、每月度对消防大队各站点进行一次书面服务满意调查, 并分析提出改进措施;
- 5、制定管理处内部管理制度和考核制度, 并报送消防大队备案。

(三) 人员配置

序号	项目		人数	工作内容及岗位说明	配备要求
1	项目负责人		1 人	全面负责物业服务中心的各项 工作负责各部门之间的统筹配 合，制订绿化服务方案，制订工 作人员管理计划，建立各项规章 制度，每月要对所录用人员进行 至少 1 次业务培训、安全教育， 带领全体员工完成公司及业主 下达的责任目标。	1、有较强的组织协调能力和 良好的敬业精神，服务意识、 各项综合素质高。 3、需是本企业职工，以社保 证明为准。
1	外墙清洗		2 人	对建筑外墙进行清洗和维护	外墙清洗作业人员：具有多 年各类型大楼清洗作业丰富 经验及相应特种作业资质。 ★均具有高处作业证，提供证 书复印件及在响应供应商单 位缴纳社保的社保证明材料 (加盖政府有关部门印章的 《投保单》或《社会保险参 保人员证明》或任职单位代 缴个人所得税税单等)。
2	绿化 养护	绿化主管	1 人	负责公共区域的绿化修剪及养 护管理。对绿化植物进行日常浇 水、除草、松土、剪枝、摘果木、 砍树、整形、杀虫、施肥、防风、 排涝、防杀等专业护理，营造良 好的园林景观，美化环境。	1、持有人社部门颁发的园林 绿化类中级或以上职称。提 供证书复印件。 2、具有 5 年以上绿化养护管 理服务工作经验。
		绿化工	3 人		1、初中以上文化程度或以 上，年龄女性 50 周岁以下， 男性 55 周岁以下。 2、政历清楚，身体健康，吃 苦耐劳，无不良习惯。
3	四害消杀防治服 务		1 人	利用药物进行四害消杀防治	1、初中以上文化程度或以 上，年龄女性 50 周岁以下， 男性 55 周岁以下。 2、政历清楚，身体健康，吃 苦耐劳，无不良习惯。

序号	项目		人数	工作内容及岗位说明	配备要求
4	设施设备维护	空调维护保养	1 人	对负责区域暖通设备日常巡检, 定期维护, 清理	★1、具有特种作业操作证书 (准操项目: 制冷与空调设备安装修理作业)。提供证书复印件。
		厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗	2 人	对负责区域餐厨设备日常巡检, 定期维护, 清理	1、均具有人社部门颁发的二级/技师以上维修电工职业资格证书, 提供证书复印件。
5	化粪池、隔油池、下水管检查清理、维修疏通管理		1 人	范围内所有明管和暗管 (包括建筑物内外) 及厕所的疏通。化粪池、隔油池的清理	1、初中以上文化程度或以上, 年龄女性 50 周岁以下, 男性 55 周岁以下。 2、政历清楚, 身体健康, 吃苦耐劳, 无不良习惯。

四、服务内容

(一) 外墙清洗服务:

1、外墙清洗范围:

外墙清洗服务站点包括广州市黄埔区消防夏港站、大队部、九龙站、水西站、萝岗站。

2、工作要求:

(1) 清洗频次: 不少于每年一次。

(2) 外墙清洗工作必须由符合外墙清洗条件的正规公司进行作业, 需提供符合条件公司的《营业执照》, 相关特种作业证明、作业人员身份证及意外保险单在消防大队备案。

(3) 楼顶及地面均设有安全员, 在操作过程中进行不间断安全巡视。

(4) 因为操作不当造成安全事故责任由成交供应商承担。

(二) 设施设备维护服务 (空调维护保养、厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗)

1、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站、萝岗站 (红山站重建, 大队部、东区装修暂不列入) 空调维护保养, 工作内容包含但不限于空调内外机清洁保养、加雪种; 日常故障维修、配件更换。

大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站 (红山站重建, 东区、萝岗站装修暂不列入) 厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗, 工作内容包含但不限于排风口、排烟口、排烟罩、平行烟道的清洗。

2、维修项目 (不含专业设备维护保养) 中属正常的维修、保养、更新或使用中消耗的物料以及单项工程费用及元器件费用, 单价在 100 元以下的, 由成交供应商负责。单价在 100 元以上的, 须报消防大队审批, 由消防大队负责物料采购费用。

3、故障维修响应时间不超过 2 小时。

(三) 绿化养护服务

绿化养护范围和内容：

1、萝岗站、大队部、九龙站、夏港站、水西站、永和站现有绿化带和绿植的维护和养护，室外绿植根据季节及生长状况进行养护、施肥、除虫害、修剪、更换以及部分树木修剪，清除绿化垃圾、枯枝；

2、绿化管理人员应具备相应绿化服资质和绿化养护工作经验，绿化主管应持有人社部门颁发的园林绿化类中级或以上职称。

3、养护要求

(1) 除草：每月两次，杂草要连根拔起，并把杂草等清理出去，迎检前根据消防大队要求除草；

(2) 树木修剪：每年一次。剪下的树叶及时清除，保持整形的几何面基本平整，美观。大部分枝条之间长短差不超过 2-4cm，枯枝剪除；

(3) 病虫害防治：一年两次，树木要做到预防病害为主，若发生病害应该及时进行救治。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病，灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查，对效果不好的要重新喷药，同一树种病虫害株害率控制在 5% 以下，死亡率在 1% 以下；

(4) 清扫广场及绿道落叶：每周至少 2 次，迎检前根据消防大队需求清扫。

4、新种树木养护

绿地新种树木养护，第一次浇透水后，以后浇水及其他养护归花房管理。无特殊原因成活率在 95% 以上。地被植物养护：无特殊原因成活率(面积比)在 95% 以上，没有面积超过 1 m² 以上的成块草皮死亡。调整补缺新种树木养护：没有特殊原因成活率在 90% 以上。

5、清除枯枝死树

凡清理的枯枝死树必须放到指定地点，并堆放整齐。乔木的清除枯枝工作：高大行道树的清洁工作及时进行，不得挂树一周以上。灌木绿篱的清除枯枝工作，应随时进行，不得超过一周以上。死树：一经发现随时清除。

6、抗旱

使用消防水必须先请示大队部，经同意后方可使用；种植已超过一年以上的树种保存率在 99% 以上；种后不到一年的新种树木，成活率在 95% 以上。

7、抗台扶正

由于各种原因，行道树或其它乔木树干倾斜度超过 10% 以上的必须予以扶正。确实难以扶正的，要加以支撑防止加重倾斜。在台风来临之前，及时做好抗台准备工作，对易倒伏的树木予以支撑保护，已被台风倾倒的树木，在 12 天内予以扶正。

8、施肥

一般树木施肥：在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土；低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在 3、5 月与 10 月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。

9、养护质量标准

(1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。及时松土施肥、浇水、治虫，保证现有植株健旺，花朵鲜艳。花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。

(2) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

(四) 化粪池、油池、下水道清理服务

化粪池清理及油池、下水道污水清理工作范围及要求：

1、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站、萝岗站、东区站（红山站重建暂不列入）化粪池、油池、下水道清理服务。

2、服务要求：

- (1) 化粪池内清理的污水、污迹清运并妥善处理；
- (2) 确保服务范围内所有化粪池便污水不外溢；
- (3) 如出现化粪池污水外溢等异常情况，接到通知后应在 8 小时内处理；
- (4) 在清理过程中，应采取相应的安全防范措施。

3、作业规程：

- (1) 用铁钩打开化粪池的盖板，再用长竹竿搅散化粪池内杂物结块层；
- (2) 把吸粪车开到工作现场，套好吸粪胶管放到化粪池内，启动开关吸出粪便直至化粪池内的结构物吸完为止，防止弄脏工作现场和过往行人的衣服；
- (3) 盖好化粪池井盖，用清水冲洗工作现场和所有工具；
- (4) 按大队要求，需每季度对化粪池清理一次，确保整个园区无堵塞，各出入口畅通；
- (5) 清理后，目视井内无积物浮于上面，出入口畅通，保持污水不溢出地面；
- (6) 在化粪池打开后 10 米范围，摆放作业施工牌，禁止行人通行发生意外，禁止在井边点火及吸烟，以防沼气着火伤人；
- (7) 清理完成后，及时做好清理现场并盖好井盖，以免发生意外事故；

4、化粪池清掏和清洗方式：

- (1) 化粪池清掏和清理方式，目前市面上采取汽车抽粪及人工清掏 2 种，根据化粪池清掏时间长短及各级管网而进行清理；
- (2) 汽车抽粪是用吸污车从化粪池子里吸出污水运走；
- (3) 人工掏粪是用人力将化粪池内吸不走的进行人工清掏处理并装袋装车送到污水处理公司进行二次处理；

(4) 清掏化粪池时间安排

清掏化粪池时间安排，多长时间清掏化粪池是根据化粪池大小及使用人数以及建筑物性质、排除污水量，还有污水在化粪池停留时间长短及污物杂质多少来决定的，正常情况每季度清理清掏两次，临时出现问题由消防大队通知，清理公司及时安排临时处理。

(五) 四害消杀服务

1、除“四害”服务的要求

(1) 服务范围：东区站、萝岗站、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建暂不列入）

(2) 服务要求

①每月 1 次进行除四害消杀工作，蚊虫滋生高峰季节每周一次，包括投放有效灭鼠药、提供灭鼠器具，如老鼠贴、老鼠药、灭鼠屋等。

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

⑤灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂达到当地“除四害”管理规定的标准；不得使用国家禁用药品。

⑥每次完成消杀任务后，建立健全的除四害消杀工作档案，经大队有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

(3) 蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

(4) 蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

2、消毒服务要求

(1) 各站点范围内每月 1 次进行消毒工作，发现传染病病例、传染病等疫情发生按消防大队要求增加消毒次数，不另增加费用。

(2) 消毒器械：超低容量喷雾器等。

(3) 消毒药物按卫生部门有关规定。

3、建立健全的消毒工作档案。每次完成消毒任务后，须经采购人有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

五、服务管理目标

(一) 由于设备、设施的缺陷而预期会带来的安全隐患，成交供应商应及时告知采购人，否则由此引发的安全事故或财产损失由成交供应商负全责。

(二) 成交供应商没有尽责管理保养维护设备设施而造成安全事故或是财产损失，由成交供应商负全责。

(三) 承包期限内, 发生与本项目相关的任何突发和应急事件, 成交供应商须在消防大队要求的时间内按要求完成。

序号	指标名称	达标率	管理指标实施措施
1	房屋完好率	100%	实行巡视检查制度, 确保房屋和公共设施完好。
2	清洁、保洁率	99%	落实责任人进行保洁工作, 实行巡查制度, 并由管理员监督执行, 以确保大楼区域内垃圾日产日清, 空气清新、设施完好。
3	公共设施完好率	98%	落实责任人实行巡视检查制度, 管理员监督执行, 以确保大楼的安全。
4	绿化合格率	95%	落实责任人进行绿化工作, 实行巡查制度, 并由管理员监督执行, 以确保服务范围内的绿化完好。
5	管理责任性火灾发生率	0	实行全员义务消防制, 宽定期进行演习, 加强宣传, 设置专人负责日常巡视, 发现隐患, 及时处理并通知业主, 以确保大楼消防安全。
6	有效投诉	每月小于 2 宗	按照政策规定, 做好各项工作, 同时加强与业(用)户的沟通, 了解客户的愿望和要求, 满足客户的需要, 发生投诉及时处理并记录, 同时建立档案跟踪处理结果。
7	投诉处理率	100%	
8	消防大队满意率	96%	以业(用)户需求为关注焦点, 加强双方的沟通, 以确保客户对物业管理工作的满意。

六、其他说明

(一) 成交供应商应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资, 服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准(工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用)。

(二) 成交供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定, 支付国家规定必须购买的社会保险费用(基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险)和缴存住房公积金。

(三) 成交供应商的员工在物业管理区域内发生违法、违规行为或在操作过程中出现工伤等事故, 所造成一切后果及损失, 由成交供应商承担责任和负责赔偿。

(四) 成交供应商派驻的员工不尽职守的, 须在接到采购人书面通知后 3 天内更换人员。

(五) 成交供应商须接受广州市黄埔区消防大队检查、监督和指导, 并按采购人要求提供所有相关记录台账。根据实际情况, 采购方将不定期组织双方工作协调会, 成交供应商应派出具有调配公司人、财、物等资源的项目经理或更高级别的经理参加会议, 对存在的问题要按要求进行整改, 并做好会议记录, 没有完成整改的, 扣减当月物业服务费 200 元/项。

七、考核办法及检查标准

(一) 考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合，按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

(二) 考核范围和内容

1、考核范围：

根据外墙清洗，绿化养护，四害消杀，空调维护保养，厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗，化粪池、隔油池、下水管检查清洗、维修疏通管理。所涉及的内容和范围，逐一考核。

2、考核内容：

依据本项目的管理服务质量标准与要求，对上述各服务项目的服务质量、服务评价和综合管理进行考核。在保证服务质量的前提下，采购人可通过弹性考核机制鼓励中标单位提升智能化、机械化作业能力，适度更新替代传统作业模式，有效降低人工成本因素干扰度。

(三) 考核方式和标准

1、日常检查考核

采购人监督管理部门安排专人根据工作计划和需要，对成交供应商项目组进行工作检查考核。检查的内容分单项或多项，或某个独立的事项和问题。检查发现的问题在要求期限未整改的，按每个事项或问题 200 元的标准扣减成交供应商月度管理费用。

物业管理服务日常检查表

检查时间		检查人				
序号	地点	检查事项或内容	检查情况	整改期限	是否已整改	签名

2、月度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	绿化养护 (20分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	
二	日常管理 (15分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
		人员稳定, 人员变动报总务后勤部	3	
		出入登记、检查、处理情况记录	3	
三	外墙清洗 (20分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确, 有详尽的记录	4	
		外墙清洗人员证书齐全、在消防大队有备案	4	
		外墙清洗作业 (作业方案、作业流程、应急预案、验收方法) 制度完善, 符合标准要求规定	4	
		健康安全安全管理	4	
		设备工具管理	4	
四	设施的维护 (15分)	维修和管理制度健全, 有报修档案	3	
		零星维修及时完成, 重大维修及时发现、报告、查处	3	
		空调设备的维护	3	
		楼宇内的公共财物齐全、无人为损坏	3	
		餐厨设备定期检查、清洗、保养	3	
五	四害消杀 (18分)	消杀计划实施情况	3	
		消杀效果	3	
		投诉处理	4	
		工具及药物使用情况	4	
		上级单位检查结果	4	
七	化粪池清理、隔油池清理、管道清理 (7分)	各项清理记录表完备	2	
		清理制度完善	2	
		清掏效果	3	
八	服务反馈 (5分)	领导、管理单位等收到投诉意见	5	
	综合得分 (100分)		100	
备注:每月由后勤部门随机抽查, 按月进行汇总, 满分为 100 分。				

3、考核结果应用

如当月评分在 85 分及以上 (满分 100 分), 则全额支付当月物业服务费, 如当月评分在 85 分以下, 则当月所得物业服务费按下列办法计算后支付:

(1) 分值计算办法: 每分分值=合同金额÷12 个月÷100 分

(2) 当月评分低于 85 分的, 按每低于壹分乘以每分分值的结果为当月考核评分扣减的物业服务费。

(3) 当月所得物业服务费= (合同金额÷12 个月) -当月考核评分扣减的物业服务费。

八、付款方式

由采购人按下列程序付款:

(一) 其中非延续性服务项目：空调维护保养、厨房设备清洗及外墙清洗服务，按实际完成情况支付，其余的按季度支付。成交供应商履行合同满3个月后，经双方核对服务费用，核对无误后，成交供应商应在次月15日前提供有效发票。采购人将在收到发票的15日内支付上一季度服务款给成交供应商。服务款项以支票形式或转帐方式支付。支付时成交供应商须提交合同复印件、开具的正式有效的等额发票。

(二) 成交供应商凭以下有效文件与采购人结算：

- 1、合同；
- 2、成交供应商开具的正式发票
- 3、成交通知书。

(三) 因采购人使用的是财政资金，采购人在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），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。

九、验收方式

见 七、考核办法及检查标准。

十、履约保证金

不收取。

第三章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	条款名称	编列内容规定
1.	采购项目	广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目
	资金来源	财政性资金
	采购预算	¥ 60.50443 万元 (人民币陆拾万零伍仟零肆拾肆元叁角整)
	本项目设定的最高限价	¥ 60.50443 万元 (人民币陆拾万零伍仟零肆拾肆元叁角整)
	公告媒体	<ul style="list-style-type: none"> ● 中国政府采购网 https://www.ccgp.gov.cn ● 广东公采招标有限公司网站 https://www.gdgongcai.com
2.	采购人	名称: 广州市黄埔区消防救援大队 地址: 广东省广州市黄埔区新阳西路 22 号 联系人和联系方式: /
3.	采购代理机构	名称: 广东公采招标有限公司 地址: 广东省广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 517 室 联系人: 劳小姐, 电话: 020-38083016
4.	供应商资格条件	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: (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)法律、行政法规规定的其他条件。 2. 参加采购活动前 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录: 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) 3. 特定资格要求 (1)未被列入 “信用中国” (www.creditchina.gov.cn) “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”, 且不在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) “政府采购严重违法失信行为记录名单” 中的禁止参加政府采购活动期间。 (2)法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的

序号	条款名称	编列内容规定
		<p>同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。</p> <p>4. 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项目。</p> <p>5. 已向采购代理机构报名购买本项目竞争性磋商文件。</p> <p>6. 本项目不接受联合体参加。</p>
5.	项目现场考察	<input type="checkbox"/> 组织 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织
6.	答疑会	<input type="checkbox"/> 召开 <input checked="" type="checkbox"/> 不召开
7.	联合体	<input type="checkbox"/> 接受 <input checked="" type="checkbox"/> 不接受
8.	分包	<input type="checkbox"/> 接受 <input checked="" type="checkbox"/> 未经采购人提前书面允许不接受
9.	关于落实政府采购政策——“价格扣除”的说明	<ul style="list-style-type: none"> ● 专门面向中小企业采购项目：/ ● 非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： ● 对小型和微型企业在价格评审时给予 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：10%。 ● 非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）：/
		<ul style="list-style-type: none"> ● 专门面向残疾人福利企业采购项目：/ ● 非专门面向残疾人福利企业采购项目（价格扣除）：残疾人福利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：10%。 ● 非专门面向残疾人福利企业采购项目（其他优惠）：/
		<ul style="list-style-type: none"> ● 专门面向监狱企业采购项目：/ ● 非专门面向监狱企业采购项目（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：10%。 ● 非专门面向监狱企业采购项目（其他优惠）：/
10.	响应供应商须提供的其他资料	详见第六章 竞争性磋商响应文件格式
11.	递交竞争性磋商响应文件的截止时间、地点	时间：2024 年 06 月 14 日 14 时 30 分（北京时间） 地点：广东省广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 515 室广东公采招标有限公司
12.	竞争性磋商仪式时间、地点	时间：2024 年 06 月 14 日 14 时 30 分（北京时间） 地点：广东省广州市天河区广州大道北 613 号城光大厦 515 室广东公采招标有限公司
13.	磋商保证金	<input type="checkbox"/> 要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供

序号	条款名称	编列内容规定
14.	报价是唯一或固定不变	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 不是
15.	磋商响应有效期	自磋商响应文件提交截止时间起 90 日（自然日）
16.	竞争性磋商响应文件份数	正本 1 份，副本 3 份，电子文件 1 份（ <input checked="" type="checkbox"/> PDF, <input checked="" type="checkbox"/> Word, 可任选, 可选用扫描件形式）
17.	封套上应载明的信息	项目名称：广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目 项目编号：GDGC2405FC18 在响应截止时间 2024 年 06 月 14 日 14:30 前不得启封 供应商名称（加盖公章）：
18.	磋商小组	<input checked="" type="checkbox"/> 采购人代表参加 1 人，评审专家 2 人 <input type="checkbox"/> 采购人代表不参加，评审专家 3 人
19.	评审办法	<input type="checkbox"/> 最低评审价法 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法
20.	确定成交供应商原则	1. 采购人在评审报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定 1 位成交供应商； 2. 成交候选供应商并列的，按照以下方式确定成交供应商： <input type="checkbox"/> 随机抽取 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：采购人指定
21.	采购资金的支付方式及时间	由采购人按下列程序付款： （一）其中非延续性服务项目：空调维护保养、厨房设备清洗及外墙清洗服务，按实际完成情况支付，其余的按季度支付。成交供应商履行合同满 1 个月后，应在次月 15 日前提供有效发票。采购人将在收到发票的 15 日内支付上月服务款给成交供应商。服务款项以支票形式或转帐方式支付。支付时成交供应商须提交合同复印件、开具的正式有效的等额发票。 （二）成交供应商凭以下有效文件与采购人结算： 1、合同； 2、成交供应商开具的正式发票 3、成交通知书。 （三）因采购人使用的是财政资金，采购人在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），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。
22.	履约保证金	<input type="checkbox"/> 要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供
23.	采购代理服务费	根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)及《政府采购代理机构管理暂行办法》(财库〔2018〕2 号)，本项目参照广东省政府采购中心 5 月 1 日起实行的代理服务费费率，以项目成交金额为计算基数，按 0-100 万元 1.5% 的费率的费率计算，

序号	条款名称	编列内容规定
		约定在领取成交通知书前由成交供应商向采购代理机构支付采购代理服务费用。

供应商须知正文

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、联系人见供应商须知前附表。
- 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、联系人见供应商须知前附表。
- 1.3 “供应商”是指响应磋商文件要求、参加竞争性磋商采购的法人、其他组织或者自然人。本次政府采购项目邀请的供应商通过供应商须知前附表所述方式产生。
- 1.4 “磋商小组”是依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》有关规定组建，依法履行竞争性磋商采购活动职责的 3 人以上单数的磋商成员。
- 1.5 “产品”是指各种形态和种类的产品，包括原材料、燃料、设备、产品等。
- 1.6 “服务”是指除产品和工程以外的其他政府采购对象。
- 1.7 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》的产品。
- 1.8 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

2. 磋商项目预算

- 2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见供应商须知前附表。
- 2.2 本项目最高限价要求见供应商须知前附表。

3. 供应商的资格要求

- 3.1 供应商应当符合供应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：
 - 3.1.1.1 具有独立承担民事责任的能力；
 - 3.1.1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - 3.1.1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - 3.1.1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
 - 3.1.1.5 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；
 - 3.1.1.6 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。（详见供应商须知前附表）
- 3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加竞争性磋商：
 - 3.2.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为磋商项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该磋商项目的其他采购活动。
 - 3.2.2 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

4. 参与磋商的费用

- 4.1 无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性磋商采购活动有关的全部费用，采购人或者

采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5. 授权委托

5.1 供应商代表为供应商法定代表人的，应当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，应当持有法定代表人授权委托书，并附授权代表的身份证明。

6. 联合体形式

本项目不接受联合体形式。

7. 项目现场勘察及答疑会

7.1 本项目是否组织现场勘察详见供应商须知前附表。

7.2 供应商应按供应商须知前附表中规定的时间及地点，对磋商项目现场和周围环境进行勘察。供应商未在指定时间进行勘察的，采购人不再另行组织。

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

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

7.5 本项目是否召开答疑会详见供应商须知前附表。

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供应商须知前附表。

9. 政府采购政策支持与其他规定

9.1 产品属于政府强制采购节能产品范围，必须将是否获得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、环境标志产品认证证书作为采购产品的资格条件。本项目的详细要求见供应商须知前附表。

9.2 供应商所提供设备属于政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单范围的，依据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、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施优先采购。

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供应商须知前附表。

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

9.5 采购人使用财政性资金采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，应当在竞争性磋商文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，并要求产品供应商提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。本项目的详细要求见供应商须知前附表。

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供应商须知前附表。

二、竞争性磋商文件

10. 竞争性磋商文件的组成

10.1 竞争性磋商文件各章节的内容如下：

第一章 磋商邀请

第二章 项目采购需求

第三章 供应商须知

第四章 评审办法及标准

第五章 拟签订的合同文本

第六章 竞争性磋商响应文件格式

10.2 供应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 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的全部内容，按照竞争性磋商文件要求编制磋商响应文件。任何对竞争性磋商文件的忽略或误解，不能作为磋商响应文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由供应商承担。

11. 竞争性磋商文件的澄清或者修改

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

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

12. 偏离

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

12.2 除政府采购法律法规相关规定外，竞争性磋商文件中用“拒绝”、“不接受”、“无效”、“不得”、“必须”、“应当”等文字规定或标注“★”符号的条款为实质性要求条款（即重要条款），对其中任何一条的偏离，在评审时将其视为无效响应。

三、磋商响应文件

13. 一般要求

13.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性磋商文件的要求编制磋商响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其磋商响应文件对竞争性磋商文件做出实质性的响应。

13.2 供应商提交的磋商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，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

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

13.4 供应商应按竞争性磋商文件中提供的磋商响应文件格式填写。

13.5 磋商响应文件应采用书面形式，如无特殊声明，以幅面为 ISO 216（纸张国际化标准尺寸）A4 规格印刷或装订。

13.6 磋商响应文件特殊部分需要使用更大幅面的，必须折叠入 A4 幅面内装订提交。

13.7 竞争性磋商文件中要求提供电子版的，必须按要求提供。

14. 磋商响应文件的组成（采购人可根据实际情况对以下项目标注★）

14.1 磋商响应文件包括但不限于下列内容：

14.1.1 初步评审文件

- 14.1.1.1 供应商符合资格条件的证明文件；
- 14.1.1.2 《具有履行合同所必需的设备和专业技术能力声明函》；
- 14.1.1.3 《公平竞争承诺书》；
- 14.1.1.4 《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声明函》；
- 14.1.1.5 竞争性磋商响应声明（含法定代表人身份证明或法定代表人签署的授权委托书）；
- 14.1.1.6 实质性响应条款一览表；
- 14.1.1.7 供应商须知前附表要求供应商提供的其他资料；
- 14.1.1.8 供应商认为需提供其他资料。

14.1.2 商务文件

- (1) 供应商概况
- (2) 同类项目经验
- (3) 拟投入人员情况
- (4) 项目人员的情况
- (5) 需求响应情况一览表
- (6) 供应商须知前附表要求供应商提供的其他资料
- (7) 供应商认为需提供其他资料

14.1.3 技术文件

- (1) 总体服务方案
- (2) 服务工作目标及项目实施
- (3) 员工培训及管理方案
- (4) 质量管理及质量保证措施
- (5) 重大活动的保障措施及方案
- (6) 突发紧急事件应急预案
- (7) 供应商须知前附表要求供应商提供的其他资料
- (8) 供应商认为需提供其他资料

14.1.4 报价文件

- (1) 初次报价表
- (2) 报价明细表
- (3) 符合政府采购政策的证明材料

14.2 本项目是否要求提供样品的见供应商须知前附表。

14.3 供应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磋商响应文件：

- (1) 未在供应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；
- (3) 其他被认定无效的行为。

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（或者重新提交的磋商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《实质性响应条款一览表》中的对应内容处注明。

14.6 供应商无论成交与否，其磋商响应文件不予退还。

15. 报价

15.1 供应商应按竞争性磋商文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件以人民币形式进行报价。报价应为完税价。

15.2 供应商必须按初次报价表和分项价格表的内容和格式要求填写各项产品及服务的分项价格和总价。供应商在供应商须知前附表规定的提交首次磋商响应文件截止之日前修改初次报价表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

15.3 供应商对每种产品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，在评审时将其视为无效响应。

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

15.5 项目有特殊要求的见供应商须知前附表。

16. 磋商保证金（如有）

16.1 本项目是否交纳磋商保证金见供应商须知前附表。

16.2 供应商须知前附表规定交纳磋商保证金的，供应商应以支票、汇票、本票、网上银行或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，在本章供应商须知前附表规定的提交首次磋商响应文件截止时间前，向采购人或采购代理机构交纳不超过采购项目预算 2% 的磋商保证金（数额采用四舍五入，计算至元）。磋商保证金有效期应当与本章供应商须知前附表规定的磋商响应有效期一致。供应商未按照竞争性磋商文件规定提交磋商保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的磋商响应文件。

16.3 本项目可采用的信用担保形式：保证担保。指由财政部门认可的专业担保机构为供应商履行支付磋商保证金的义务向采购代理提供的保证担保。供应商在响应文件有效期内发生的撤回竞争性磋商响应文件，或成为成交供应商后因自身原因不签署政府采购合同等行为而应实际支付保证金的，由专业担保机构按照《政府采购响应担保函》的约定履行担保责任。供应商可以自愿选择是否采取《政府采购响应担保函》的形式交纳磋商保证金。

16.4 未成交供应商的磋商保证金，将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 供应商有以下情形之一的，磋商保证金可以不予退还：

- (1) 供应商在供应商须知前附表规定的提交首次磋商响应文件截止时间后撤回磋商响应文件的；
- (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 磋商响应有效期见供应商须知前附表，在此期间磋商响应文件对供应商具法律约束力。磋商响应文件有效期从供应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，在评审时将其视为无效响应。

17.2 特殊情况需延长磋商响应有效期的，采购人或采购代理机构可于磋商响应有效期届满之前，要求

供应商同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与供应商的答复均应为书面形式。供应商拒绝延长的，其磋商响应文件在原磋商响应有效期届满后将不再有效，但有权收回其磋商保证金；供应商同意延长的，应相应延长其磋商保证金的有效期，但不允许修改或撤回磋商响应文件。

18. 磋商响应文件的签署和规定

18.1 供应商应根据供应商须知前附表规定提交磋商响应文件。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 磋商响应文件应用不褪色的材料打印或书写，并按竞争性磋商文件要求在签字盖章处加盖单位公章或其授权代表签字。磋商响应文件中的任何加行、涂改、增删，应加盖单位公章或由供应商的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。

19. 磋商响应文件的密封和标记

19.1 磋商响应文件按正本和副本分别包装，注明“正本”或“副本”，加贴封条，并在封套的封口处加盖供应商单位公章或由法定代表人或其授权代表签字。

19.2 磋商响应文件封套或外包装上应载明的内容见供应商须知前附表。

19.3 磋商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当拒绝接收。

19.4 为方便递交响应文件截止时间之日报价，供应商应单独将初次报价表及磋商保证金（如有）交纳凭证另行封装在同一密封套内，并标明初次报价表及磋商保证金（如有）字样，磋商会议时单独提交。

20. 磋商响应文件的递交

20.1 磋商响应文件应在本章供应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. 磋商响应文件的补充、修改和撤回

21.1 供应商在供应商须知前附表规定的提交首次磋商响应文件的截止时间前，供应商可以对所提交的首次响应文件进行补充、修改或撤回，并以书面形式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 修改、补充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. 初步评审

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评审，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。失信情况查询详见供应商须知前附表；

(7) 其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24. 澄清

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

25. 磋商

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

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

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

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

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

25.6 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商，并确定磋商的轮次。

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

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

26. 最后报价

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

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

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

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

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响应或确定为无效响应。

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供应商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。
- (2) 环境标志产品（视具体项目适用）：供应商所投产品中，如有符合政策的环境标志产品的，对环境标志产品在评审时按供应商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。
- (3) 对小型或微型企业以及监狱企业，在评审时按供应商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

27.3 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。

27.4 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

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四章。

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

29. 提出成交供应商

29.1 磋商小组应当按照综合评分由高到低的顺序提出3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目，可以推荐2家成交候选供应商。

29.2 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

30. 确定成交供应商

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

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竞争性磋商采购活动，在财政部指定的媒体上发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 除市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目外，在采购过程中符合竞争要求的供应商或者参加竞争性磋商采购未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或者提交最后报价的供应商少于 3 家的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

32. 重新评审

32.1 除资格审查认定错误、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 磋商小组成员以及评审工作有关的人员不得泄露评审情况以及评审过程中的获悉的国家秘密、商业秘密。

34. 禁止行为

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供应商须知前附表中规定的公告媒体上公布成交结果信息。

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

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

36. 成交通知

36.1 成交供应商确定后，采购人或者采购代理机构应当自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 成交供应商按照供应商须知前附表的规定，在签订采购合同前或签订采购合同后规定的工作日期限内，向采购人提交履约保证金。

37.2 成交供应商没有按照供应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 竞争性磋商文件、成交供应商的磋商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 30 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竞争性磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与

成交供应商订立背离竞争性磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

38.4 自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内,本项目政府采购合同在供应商须知前附表规定的媒体上公告,但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

六、其他规定

39. 采购代理服务费

39.1 成交供应商是否交纳投采购代理服务费及相关要求见供应商须知前附表。

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,可以向采购人或采购代理机构提出询问,采购人应当及时作出答复,但答复的内容不得涉及商业秘密。

40.2 供应商认为竞争性磋商文件、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 至 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。

42. 其他规定

42.1 磋商文件的其他规定见供应商须知前附表。

43. 未尽事宜

43.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

44. 文件解释权

本竞争性磋商文件的解释权归采购人(或采购代理机构)所有。

附件：询问函、质疑函格式

说明：本部分格式为供应商提交询问函、质疑函时使用，不属于响应文件格式的组成部分。

1.询问函格式

询问函

广东公采招标有限公司：

我单位已报名并准备参与（项目名称：）（项目编号：）的采购活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、_____（事项一）

（1）_____（问题或条款内容）

（2）_____（说明疑问或无法理解原因）

（3）_____（建议）

二、_____（事项二）

.....

随附相关证明材料如下：（目录）。

询问人（公章）：

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

2. 质疑函格式

质疑函范本

一、 质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：_____ 邮编：

联系人：_____ 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：_____ 邮编：

电子邮箱：

二、 质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：_____ 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、 质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、 与质疑事项相关的质疑请求

请求：

供应商（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

日期： 年 月 日

随附相关证明材料如下：

序号	证明材料名称	证明材料来源	证明对象
1			
2			
.....			

1. 相关说明

- 1) 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
- 2) 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
- 3) 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中**应列明具体分包号**。
- 4) 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
- 5) 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
- 6) 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖个人名章，并加盖公章。
- 7) 供应商应在提交的证明材料中对质疑点的内容**作出相应的标识或以醒目的方式标明**。

第四章 评审办法及标准

一、磋商小组

1. 本次采购依法组建磋商小组。磋商小组全部由采购人代表和从专家库随机抽取的专家组成。磋商小组将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和竞争性磋商文件设定的程序和规则推荐评审结果，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审过程和结果。
2. 磋商小组成员发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系之一的，应当主动提出回避。采购人或者采购代理机构发现磋商小组成员与参加采购活动的供应商利害关系之一的，应当要求其回避：
 - (1) 参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；
 - (2) 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；
 - (3) 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；
 - (4) 曾经参加过该采购项目的进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询服务工作；
 - (5) 是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；
 - (6) 磋商小组成员之间具有配偶、近亲属关系；
 - (7) 同一单位的评审专家在同一项目磋商小组成员中超过一名；
 - (8) 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。
3. 磋商小组判断竞争性磋商响应文件的有效性、合格性和响应情况，仅依据供应商所提交一切文件的真实表述，不受与本项目无直接关联的外部信息、传言而影响自身的专业判断。
4. 磋商小组各成员应当独立对每个供应商的竞争性磋商响应文件进行评价，并对评价意见承担个人责任。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

二、评审办法

(一)推荐成交候选供应商方法

本次磋商采用一轮磋商，两次报价形式进行。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。磋商小组按响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分由高到低的顺序推荐成交候选供应商。

(二) 响应文件差异修正准则

响应文件出现差异时，修正原则及优先修正顺序如下：

1. 报价内容与响应文件对应内容不一致的，均以报价内容为准；
2. 初次报价表与分项明细表或其它相关报价表报价不一致的，均以初次报价表为准；
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. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
5. 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
6. 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；
7. 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；
8. 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；
9. 对采购项目的关键、主要内容，磋商供应商报价漏项的，作非实质性响应处理；
10. 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。

(三) 响应文件的澄清、说明或更正

1. 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和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。供应商的澄清、说明或者更正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。
2. 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。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者加盖公章。
3. 磋商小组均应当阅读供应商的澄清、说明或者更正，但应独立参考澄清、说明或者更正对响应文件进行评审，整个澄清、说明或者更正的过程不得存在排斥供应商的现象。
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。

三、评审程序

(一) 响应文件初步评审

1. 磋商小组根据《初步评审表》的内容逐条对响应文件进行评审，审查每份响应文件的相关资格证明文件是否齐全有效。审查每份响应文件是否实质上响应了竞争性磋商文件的要求，只要不满足《初步评审表》所列各项要求之一的，将被认定为无效响应。对响应有效性认定意见不一致的，磋商小组按简单多数原则表决决定。
2. 磋商小组对各供应商进行初步评审过程中，对初步被认定为初审不合格或无效响应者实行

及时告知，由磋商小组将集体意见现场及时告知该供应商，以让其核证、澄清事实。

3. 在磋商过程中，供应商提交的澄清文件和最终响应文件，有供应商法定代表人或授权代表签署后生效，供应商应受其约束。因此，该签字人参加磋商时需出示有效的身份证明文件，否则，其签字的澄清文件和最终响应文件无效。
4. 磋商小组认为,供应商的报价明显不合理或者明显低于其他报价，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料。供应商不能合理说明和不能提供相关证明材料的，由磋商小组认定该供应商以低于成本报价竞价，响应无效。
5. 磋商小组进行初步评审时发现供应商有实质性不响应竞争性磋商文件的，由磋商小组现场告知该供应商并说明理由。
6. 被磋商小组确定为响应文件无效的，其响应文件即被视为不能通过初步评审，不参与技术、商务和价格的评审。

(二)商务技术磋商

1. 磋商小组邀请在规定时间内递交响应文件的供应商参加磋商，以递交响应文件的先后顺序对供应商进行磋商排序。
2. 磋商小组应围绕供应商的资格条件、商务、技术、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商过程中，磋商小组应当严格遵循保密原则，未经供应商同意不得向任何人透露当事人技术、价格和其他重要信息。

(三)磋商文件的修正

磋商小组调整或修改采购需求内容时，应取得磋商小组的一致同意，并以书面形式通知所有参加磋商的供应商。但任何形式的决定须以符合公平、公正原则和有利于项目的顺利实施为前提。

四、初步评审表

序号	评审内容
1.	具有独立承担民事责任的能力（提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书或执业许可证复印件，如供应商为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定。【分支机构响应，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。）】
2.	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。【提供磋商响应声明函】
3.	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。【提供磋商响应声明函】

序号	评审内容
4.	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。【提供磋商响应声明函】
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（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。）【提供磋商响应声明函】
6.	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项目。采购标的对应的中小企业划分标准所属行业清单：物业管理。【提供中小企业声明函】
7.	供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间。【提供资格声明函，以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料】
8.	法定代表人或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，不得再参加该项目的其他采购活动。【提供磋商响应声明函】
9.	已向采购代理机构报名购买本项目竞争性磋商文件。
10.	供应商为独立法人或组织，非联合体。【提供磋商响应声明函】
11.	按照竞争性磋商文件规定要求密封、签署和盖章的。
12.	法定代表人证明书及授权委托书（法人本人参加的可不提供授权委托书）。
13.	磋商报价是唯一的且无备选方案，未超过最高限价。
14.	磋商响应文件完全满足竞争性磋商文件的实质性响应条款（即标注★号条款）无负偏离的。
15.	未存在有关法律、法规、规章或磋商文件规定的属于响应无效的情形。

五、采用综合评分法

1. 评审因素见下表

评分项目	商务部分	技术部分	价格部分
权重	40%	50%	10%
分值	40分	50分	10分

综合得分 = 商务得分 + 技术得分 + 价格得分

2.商务评审表 (40 分)

序号	商务评审内容	分值	评分细则
1.	同类项目业绩	6	响应供应商 2021 年 1 月 1 日至今同类项目业绩：每提供一个项目得 1 分，最高得 6 分。 注：须提供合同复印件，时间以合同签订时间为准。
2.	用户评价	6	响应供应商提供 2021 年 1 月 1 日至今使用单位服务满意评价证明文件复印件。评价情况至少须为“满意或类似好评”的方可计分：每提供一份得 1 分，最高得 6 分；无或其他不得分。 注：①同一客户或同一项目提供多项用户评价的，按一项计算；②须与响应供应商上述提供的 2021 年 1 月 1 日至今的同类项目业绩的用户单位一致；③用户评价须经用户单位盖章，评价情况至少须为满意或类似好评的方可计分。
3.	认证证书	8	响应供应商具备以下有效期内的认证证书，每提供一个得 2 分，最高得 8 分。 (1) 质量管理体系认证证书； (2) 应急预案管理能力评价体系认证证书； (3) 设备维护保养服务认证证书。 (4) 顾客满意度评价体系认证证书。 注：提供认证证书复印件或国家认证认可监督管理委员会网站查询链接及截图为准 (http://www.cnca.gov.cn/)。
4.	拟投入项目负责人情况	5	拟派项目负责人： (1) 具有本科或以上学历（学位）的，得 1 分。 (2) 持有人社部门颁发的高级或以上职称的，得 3 分；中级职称的，得 1 分。 (3) 具有 5 年或以上物业管理项目负责人工作经验的，得 1 分。 注：提供人员资格证书、职称证书、学历（学位）证书，人员相关工作经验证明提供响应供应商盖章的人员履历表和投标截止日前 6 个月内任意 1 个月在响应供应商单位缴纳社保的社保证明材料或外部证明材料（加盖政府有关部门印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》或任职单位代缴个人所得税税单等），否则无效。
5.	拟投入人员情况	15	拟派的绿化主管： (1) 具有园林绿化类专业本科或以上学历（学位）的，得 2 分； (2) 具有人社部门颁发的园林绿化类中级或以上职称的，得 2

序号	商务评审内容	分值	评分细则
			分； (3) 具有 5 年或以上园林绿化管理工作经验的，得 1 分。 拟派空调维护作业人员： (1) 持有低压电工作业证书的，得 2 分。 (2) 持有高处安装、维护、拆除作业证的，得 2 分。 拟派厨房设备维修维护人员： (1) 持有高、低压电工作业证书的，得 2 分。 (2) 持有人社部门颁发的二级/技师或以上维修电工职业资格证书的，得 2 分。 (3) 持有电气类中级或以上职称的，得 2 分。 注：提供人员资格证书、职称证书、学历（学位）证书，人员相关工作经验证明提供响应供应商盖章的人员履历表和投标截止日前 6 个月内任意 1 个月在响应供应商单位缴纳社保的社保证明材料或外部证明材料（加盖政府有关部门印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》或任职单位代缴个人所得税税单等），否则无效。本项最高得 15 分。
	分值小计	40	

3. 技术评审表 (50 分)

序号	技术评审内容	分值	评分细则
1.	总体服务方案	7.5	响应供应商提供总体服务方案包含但不限于①服务理念；②项目管理重难点分析；③解决措施；④服务优势；⑤服务亮点等。每包含一项方案内容得 0.5 分，本小项最高得 2.5 分。 (1) 总体服务方案，方案详实完整、合理可行、针对性强的，得 5 分； (2) 总体服务方案具体合理、完整、实用，满足采购需求，得 3 分； (3) 总体服务方案简单、可行性一般的，得 1 分； (4) 其他情况或不提供不得分。 本小项最高得 5 分。
2.	服务工作目标及项目实施	9	根据采购需求提供①外墙清洗服务；②绿化养护服务；③空调维护保养服务；④厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗；⑤化粪池、隔油池、下水管道清理服务；⑥四害消杀服务等。每包含一项方案内容得 0.5 分，本小项最高得 3 分。

序号	技术评审内容	分值	评分细则
			<p>(1) 服务工作目标及项目实施方案, 方案详实完整、合理可行、亮点多、针对性强, 完全满足或优于采购需求, 得 6 分;</p> <p>(2) 服务工作目标及项目实施方案具体合理、完整、实用, 满足采购需求, 得 3 分;</p> <p>(3) 服务工作目标及项目实施方案简单, 部分满足采购需求, 得 1 分;</p> <p>(4) 其他情况或不提供不得分。</p> <p>本小项最高得 6 分。</p>
3.	员工培训及管理方案	8	<p>响应供应商提供的员工培训及管理方案包括但不限于①员工培训计划 (包含各类型岗位的岗前培训、服务期间集体技能培训与交流、不合格人员的单独强化培训与考核等); ②员工管理 (包含录用与考核、淘汰机制、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等) 等。每包含一项方案内容得 1 分, 本小项最高得 2 分。</p> <p>(1) 员工培训及管理方案详细、具体完善、科学合理的, 得 6 分;</p> <p>(2) 员工培训及管理方案详细、合理可行的, 得 3 分;</p> <p>(3) 员工培训及管理方案简单、不具体的, 得 1 分;</p> <p>(4) 其他情况或不提供方案的, 得 0 分。</p> <p>本小项最高得 6 分。</p>
4.	质量管理及质量保证措施	8.5	<p>根据响应供应商提供的质量保证措施包括但不限于①质量管理; ②设施设备安全; ③财产安全; ④人身安全管理; ⑤协调处理措施等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。</p> <p>(1) 质量管理及质量保证措施详细、具体完善、科学合理的, 得 6 分;</p> <p>(2) 质量管理及质量保证措施详细、合理可行的, 得 3 分;</p> <p>(3) 质量管理及质量保证措施简单、不具体的, 得 1 分;</p> <p>(4) 其他情况或不提供方案不得分。</p> <p>本小项最高得 6 分。</p>
5.	重大活动的保障措施及方案	8.5	<p>根据响应供应商提供的重大活动的保障措施及方案包括但不限于①人员投入; ②职责分工; ③工作要求; ④紧急调拨物资; ⑤响应时间等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。</p> <p>(1) 重大活动的保障措施及方案严谨、详细完善、科学合理、可行的, 得 6 分;</p>

序号	技术评审内容	分值	评分细则
			(2) 重大活动的保障措施及方案详细具体、合理可行的, 得 3 分; (3) 重大活动的保障措施及方案简单、可行性一般的, 得 1 分; (4) 其他或无响应, 得 0 分。 本小项最高得 6 分。
6.	突发紧急事件应急预案	8.5	根据响应供应商提供的突发事件应急预案包括但不限于①消防; ②三防; ③地震; ④疫病; ⑤意外伤害等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。 (1) 思路清晰合理, 方案制定详细、针对性强、科学合理且操作性强, 管理措施齐全, 优于招标文件要求的, 得 6 分; (2) 思路较清晰合理, 方案制定较详细、针对性较强、基本合理、操作性良好, 管理措施较齐全, 满足招标文件要求的, 得 3 分; (3) 方案制定一般、非专门针对本项目、操作性一般, 管理措施不齐全, 部分满足招标文件要求的, 得 1 分; (4) 其他情况或不提供不得分。 本小项最高得 6 分。
分值小计		50	

6. 价格部分评审表 (10 分)

评审项目	价格分值	评分标准
价格	10 分	磋商报价得分=(磋商基准价÷最后磋商报价)×价格权值×100 注: “磋商基准价” 是指有效磋商报价当中的最低报价。

注:

1. 评审因素表由各单位根据项目实际情况制定;
2. 评审因素的设定应当与供应商所提供货物服务的质量相关, 包括竞争性磋商响应报价、技术或者服务水平、履约能力、售后服务等。资格条件不得作为评审因素。评审因素应当细化和量化, 且与相应的商务条件和采购需求对应。商务条件和采购需求指标有区间规定的, 评审因素应当量化到相应区间, 并设置各区间对应的不同分值;
3. 货物项目的价格分值占总分值的比重不得低于 30%; 服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于 10%。执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目, 其价格不列为评审因素;
4. 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磋商报价。

六、价格部分

1. 价格分统一采用低价优先原则计算, 即满足竞争性磋商文件要求 (通过初步评审) 且

价格最低的报价(指修正及价格扣除后报价,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:

各供应商磋商报价得分 = (磋商基准价 / 最后磋商报价) × 价格权值 × 100;

2. 核价原则详见供应商须知 26.2;

3. 价格扣除原则:

序号	情形	价格扣除率	计算公式
1.	非联合体供应商(供应商须为小型、微型企业,残疾人福利企业或监狱企业均视同小微企业)	对小型和微型企业的价格扣除 10%	评审价 = 最后报价 × (1 - 扣除率)

七、价格扣除

(一) 小型和微型企业产品价格扣除

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》(财库〔2020〕46号)的规定,对小型和微型企业产品的价格给予 **10%** 的扣除,用扣除后的价格参与评审。

2. 《政府采购促进中小企业发展管理办法》所称中小企业(含中型、小型、微型企业,下同)应当同时符合以下条件:

(1) 在货物采购项目中,货物由中小企业制造,即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标;

(2) 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务,或者提供其他中小企业制造的货物;

(3) 在服务采购项目中,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。

在货物采购项目中,供应商提供的货物既有中小企业制造货物,也有大型企业制造货物的,不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动,联合体各方均为中小企业的,联合体视同中小企业。其中,联合体各方均为小微企业的,联合体视同小微企业。

3. 参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》(格式见第六章响应文件格式)。响应供应商提供的货物只有部分为小型或微型企业制造的,不享受价格扣除。

4. 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;

5. 监狱企业产品价格扣除

(1) 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

(2) 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。

(3) 监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不予认可。

6. 残疾人福利性单位产品价格扣除

(1) 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。

(2) 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会印发的《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，应当提供该通知规定的《残疾人福利性单位声明函》（格式见第六章响应文件格式），并对声明的真实性负责。一旦成交将在成交公告中公告其声明函，接受社会监督。响应供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

(二) 响应供应商同时为小型、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位任两种或以上情况的，评审中只享受一次价格扣除，不重复进行价格扣除。

八、推荐成为成交供应商候选供应商名单

磋商小组将技术、商务、价格各项得分相加按四舍五入原则精确到小数点后两位，将综合评分按由高到低顺序排列。综合评分相同的，按评审价由低到高顺序排列；综合评分相同，且评审价相同的，按技术评分由高到低顺序排列。综合评分相同，且评审价和技术评分均相同的，名次由磋商小组抽签决定。磋商小组按上述排列向采购人推荐第1至第2名为成交候选供应商。

九、评审结果

采购代理机构应当在评审结束后2个工作日内将评审报告送抵采购人，采购人应当自收到评审报告之日起5个工作日内，在评审报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定成交供应商。第一成交候选供应商放弃成为成交供应商或被依法认定成为成交供应商无效的，采购人可以按顺序选择第二成交候选供应商，也可以重新组织采购活动。成交候选供应商如出现完全并列的，采购人可按供应商须知前附表中规定的方式从中指定成交供应商。

第五章 拟签订的合同文本

广州市黄埔区消防救援大队 2023 年物业管理服务项目 采购合同

合同编号：_____（采购人自拟编号）

甲 方： 广州市黄埔区消防救援大队（采购人名称）

乙 方： _____（供应商名称）

注：本合同为暂定文本，可在取得甲方同意后根据项目的具体要求进行修订。

合同通用条款

甲方（采购人）：广州市黄埔区消防救援大队

电话：

传真：

住所：广东省广州市黄埔区新阳西路 22 号

乙方（成交供应商）：

电话：

传真：

住所：

根据 广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目（项目编号：GDGC2405FC18）的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《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、采购标的、数量

序号	采购标的	数量
1	广东省广州市黄埔区消防救援大队2024年物业管理服务项目	1项

二、项目概况

1、本项目管理服务地点包括：大队部、九龙站、文冲站、水西站、夏港站、东区站、萝岗站、长洲站、夏园站、五福堂站、永和站、红山站（根据实际需求有所调整）

2、本项目管理服务内容包括：外墙清洗，绿化养护，四害消杀，空调维护保养，厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗，化粪池、隔油池、下水管检查清洗、维修疏通管理。

3、服务期限：自合同签订之日起 1 年。

4、服务期内若因消防大队各站点大楼升级改造、人员搬迁等原因造成乙方服务内容、范围、人员等费用发生变化，由双方协议解决。

三、合同金额

合同含税金额为（大写）：_____（小写：¥_____）。

四、项目服务内容

在服务期限内，乙方必须遵守国家《劳动法》及有关法律、法规，在管理范围内进行物业管理服务。

（一）项目管理总体内容及要求

序号	项目	服务周期	服务内容	备注
1	外墙清洗	每年一次	对整体外墙面、玻璃及外观装饰件进行清洗	大队部、九龙站、萝岗站、水西站、夏港站

2	绿化养护	每星期 1 次	室外绿植根据季节及生长状况进行养护、施肥、除虫害、修剪、更换，清除绿化垃圾、枯枝	萝岗站、大队部、九龙站、夏港站、水西站、永和站
3	四害消杀防治服务	每月不少于 1 次消杀工作	消杀、除四害规范进行每月 1 次安排工作	东区站、萝岗站、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建暂不列入）
4	空调维护保养	室内机每年两次，室外机每年一次	空调内外机清洁保养、加雪种；日常故障维修、配件更换。	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建，东区、萝岗站装修暂不列入）
5	厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗	每季度一次	排风口、排烟口、排烟罩、平行烟道的清洗。	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建，东区、萝岗站装修暂不列入）
6	化粪池、隔油池、下水管检查清理、维修疏通管理	每季度一次	排水、排污管道、沟渠、化粪池、井清洁疏通并提供急修服务	大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建，东区、萝岗站装修暂不列入）

(二) 具体要求

日常管理与服务：

- 1、服务规范应符合法律法规的要求；
- 2、各项服务要做到及时准点；
- 3、建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案（包括设备管理档案、日常管理档案等）。消防大队随时抽查档案管理情况，以便日常监督；
- 4、每月度对消防大队各站点进行一次书面服务满意调查，并分析提出改进措施；
- 5、制定管理处内部管理制度和考核制度，并报送消防大队备案。

(三) 人员配置

序号	项目		人数	工作内容及岗位说明	配备要求
1	项目负责人		1 人	全面负责物业服务中心的各项 工作负责各部门之间的统筹配 合，制订绿化服务方案，制订工 作人员管理计划，建立各项规章 制度，每月要对所录用人员进行 至少 1 次业务培训、安全教育， 带领全体员工完成公司及业主 下达的责任目标。	1、有较强的组织协调能力和 良好的敬业精神，服务意识、 各项综合素质高。 3、需是本企业职工，以社保 证明为准。
1	外墙清洗		2 人	对建筑外墙进行清洗和维护	外墙清洗作业人员：具有多 年各类型大楼清洗作业丰富 经验及相应特种作业资质。 ★均具有高处作业证，提供证 书复印件及在响应供应商单 位缴纳社保的社保证明材料 (加盖政府有关部门印章的 《投保单》或《社会保险参 保人员证明》或任职单位代 缴个人所得税税单等)。
2	绿化 养护	绿化主管	1 人	负责公共区域的绿化修剪及养 护管理。对绿化植物进行日常浇 水、除草、松土、剪枝、摘果木、 砍树、整形、杀虫、施肥、防风、 排涝、防杀等专业护理，营造良 好的园林景观，美化环境。	1、持有人社部门颁发的园林 绿化类中级或以上职称。提 供证书复印件。 2、具有 5 年以上绿化养护管 理服务工作经验。
		绿化工	3 人		1、初中以上文化程度或以 上，年龄女性 50 周岁以下， 男性 55 周岁以下。 2、政历清楚，身体健康，吃 苦耐劳，无不良习惯。
3	四害消杀防治服 务		1 人	利用药物进行四害消杀防治	1、初中以上文化程度或以 上，年龄女性 50 周岁以下， 男性 55 周岁以下。 2、政历清楚，身体健康，吃 苦耐劳，无不良习惯。

序号	项目	人数	工作内容及岗位说明	配备要求
4	设施 设备 维 修 维 护	1 人	对负责区域暖通设备日常巡检，定期维护，清理	★1、具有特种作业操作证书（准操项目：制冷与空调设备安装修理作业）。提供证书复印件。
	厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗	2 人	对负责区域餐厨设备日常巡检，定期维护，清理	1、均具有人社部门颁发的二级/技师以上维修电工职业资格证书，提供证书复印件。
5	化粪池、隔油池、下水管检查清理、维修疏通管理	1 人	范围内所有明管和暗管（包括建筑物内外）及厕所的疏通。化粪池、隔油池的清理	1、初中以上文化程度或以上，年龄女性 50 周岁以下，男性 55 周岁以下。 2、政历清楚，身体健康，吃苦耐劳，无不良习惯。

五、服务内容

(一) 外墙清洗服务：

1、外墙清洗范围：

外墙清洗服务站点包括广州市黄埔区消防夏港站、大队部、九龙站、水西站、萝岗站。

2、工作要求：

(1) 清洗频次：不少于每年一次。

(2) 外墙清洗工作必须由符合外墙清洗条件的正规公司进行作业，需提供符合条件公司的《营业执照》，相关特种作业证明、作业人员身份证及意外保险单在消防大队备案。

(3) 楼顶及地面均设有安全员，在操作过程中进行不间断安全巡视。

(4) 因为操作不当造成安全事故责任由乙方承担。

(二) 设施设备维护服务（空调维护保养、厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗）

1、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站、萝岗站（红山站重建，大队部、东区装修暂不列入）空调维护保养，工作内容包含但不限于空调内外机清洁保养、加雪种；日常故障维修、配件更换。

大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建，东区、萝岗站装修暂不列入）厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗，工作内容包含但不限于排风口、排烟口、排烟罩、平行烟道的清洗。

2、维修项目（不含专业设备维护保养）中属正常的维修、保养、更新或使用中消耗的材料以及单项工程费用及元器件费用，单价在 100 元以下的，由乙方负责。单价在 100 元以上的，须报消防大队审批，由消防大队负责物料采购费用。

3、故障维修响应时间不超过 2 小时。

(三) 绿化养护服务

绿化养护范围和内容:

1、萝岗站、大队部、九龙站、夏港站、水西站、永和站现有绿化带和绿植的维护和养护,室外绿植根据季节及生长状况进行养护、施肥、除虫害、修剪、更换以及部分树木修剪,清除绿化垃圾、枯枝;

2、绿化管理人员应具备相应绿化服资质和绿化养护工作经验,绿化主管应持有人社部门颁发的园林绿化类中级或以上职称。

3、养护要求

(1) 除草:每月两次,杂草要连根拔起,并把杂草等清理出去,迎检前根据消防大队要求除草;

(2) 树木修剪:每年一次。剪下的树叶及时清除,保持整形的几何面基本平整,美观。大部分枝条之间长短差不超过 2-4cm,枯枝剪除;

(3) 病虫害防治:一年两次,树木要做到预防病害为主,若发生病害应该及时进行救治。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病,灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查,对效果不好的要重新喷药,同一树种病虫害株害率控制在 5% 以下,死亡率在 1% 以下;

(4) 清扫广场及绿道落叶:每周至少 2 次,迎检前根据消防大队需求清扫。

4、新种树木养护

绿地新种树木养护,第一次浇透水后,以后浇水及其他养护归花房管理。无特殊原因成活率在 95% 以上。地被植物养护:无特殊原因成活率(面积比)在 95% 以上,没有面积超过 1 m² 以上的成块草皮死亡。调整补缺新种树木养护:没有特殊原因成活率在 90% 以上。

5、清除枯枝死树

凡清理的枯枝死树必须放到指定地点,并堆放整齐。乔木的清除枯枝工作:高大行道树的清洁工作及时进行,不得挂树一周以上。灌木绿篱的清除枯枝工作,应随时进行,不得超过一周以上。死树:一经发现随时清除。

6、抗旱

使用消防水必须先请示大队部,经同意后方可使用;种植已超过一年以上的树种保存率在 99% 以上;种后不到一年的新种树木,成活率在 95% 以上。

7、抗台扶正

由于各种原因,行道树或其它乔木树干倾斜度超过 10% 以上的必须予以扶正。确实难以扶正的,要加以支撑防止加重倾斜。在台风来临之前,及时做好抗台准备工作,对易倒伏的树木予以支撑保护,已被台风倾倒的树木,在 12 天内予以扶正。

8、施肥

一般树木施肥：在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土；低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在 3、5 月与 10 月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。

9、养护质量标准

(1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。及时松土施肥、浇水、治虫，保证现有植株健旺，花朵鲜艳。花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。

(2) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

(四) 化粪池、油池、下水道清理服务

化粪池清理及油池、下水道污水清理工作范围及要求：

1、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站、萝岗站、东区站（红山站重建暂不列入）化粪池、油池、下水道清理服务。

2、服务要求：

- (1) 化粪池内清理的污水、污迹清运并妥善处理；
- (2) 确保服务范围内所有化粪池便污水不外溢；
- (3) 如出现化粪池污水外溢等异常情况，接到通知后应在 8 小时内处理；
- (4) 在清理过程中，应采取相应的安全防范措施。

3、作业规程：

- (1) 用铁钩打开化粪池的盖板，再用长竹竿搅散化粪池内杂物结块层；
- (2) 把吸粪车开到工作现场，套好吸粪胶管放到化粪池内，启动开关吸出粪便直至化粪池内的结构物吸完为止，防止弄脏工作现场和过往行人的衣服；
- (3) 盖好化粪池井盖，用清水冲洗工作现场和所有工具；
- (4) 按大队要求，需每季度对化粪池清理一次，确保整个园区无堵塞，各出入口畅通；
- (5) 清理后，目视井内无积物浮于上面，出入口畅通，保持污水不溢出地面；
- (6) 在化粪池打开后 10 米范围，摆放作业施工牌，禁止行人通行发生意外，禁止在井边点火及吸烟，以防沼气着火伤人；
- (7) 清理完成后，及时做好清理现场并盖好井盖，以免发生意外事故；

4、化粪池清掏和清洗方式：

- (1) 化粪池清掏和清理方式，目前市面上采取汽车抽粪及人工清掏 2 种，根据化粪池清掏时间长短及各级管网而进行清理；
- (2) 汽车抽粪是用吸污车从化粪池子里吸出污水运走；
- (3) 人工掏粪是用人力将化粪池内吸不走的进行人工清掏处理并装袋装车送到污水处理公司进行二次处理；
- (4) 清掏化粪池时间安排

清掏化粪池时间安排，多长时间清掏化粪池是根据化粪池大小及使用人数以及建筑物性质、排除污水量，还有污水在化粪池停留时间长短及污物杂质多少来决定的，正常情况每季度清理清掏两次，临时出现问题由消防大队通知，清理公司及时安排临时处理。

(五) 四害消杀服务

1、除“四害”服务的要求

(1) 服务范围：东区站、萝岗站、大队部、长洲站、夏园站、文冲站、五福堂站、九龙站、夏港站、水西站、永和站（红山站重建暂不列入）

(2) 服务要求

①每月 1 次进行除四害消杀工作，蚊虫滋生高峰季节每周一次，包括投放有效灭鼠药、提供灭鼠器具，如老鼠贴、老鼠药、灭鼠屋等。

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

⑤灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂达到当地“除四害”管理规定的标准；不得使用国家禁用药品。

⑥每次完成消杀任务后，建立健全的除四害消杀工作档案，经大队有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

(3) 蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

(4) 蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

2、消毒服务要求

(1) 各站点范围内每月 1 次进行消毒工作，发现传染病病例、传染病等疫情发生按消防大队要求增加消毒次数，不另增加费用。

(2) 消毒器械：超低容量喷雾器等。

(3) 消毒药物按卫生部门有关规定。

3、建立健全的消毒工作档案。每次完成消毒任务后，须经甲方有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

六、服务管理目标

(一) 由于设备、设施的缺陷而预期会带来的安全隐患，乙方应及时告知甲方，否则由此引发的安全事故或财产损失由乙方负全责。

(二) 乙方没有尽责管理保养维护设备设施而造成安全事故或是财产损失，由乙方负全责。

(三) 承包期限内，发生与本项目相关的任何突发和应急事件，乙方须在消防大队要求的时间范围内按要求完成。

序号	指标名称	达标率	管理指标实施措施
----	------	-----	----------

1	房屋完好率	100%	实行巡视检查制度，确保房屋和公共设施完好。
2	清洁、保洁率	99%	落实责任人进行保洁工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保大楼区域内垃圾日产日清，空气清新、设施完好。
3	公共设施完好率	98%	落实责任人实行巡视检查制度，管理员监督执行，以确保大楼的安全。
4	绿化合格率	95%	落实责任人进行绿化工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保服务范围内的绿化完好。
5	管理责任性火灾发生率	0	实行全员义务消防制，定期进行演习，加强宣传，设置专人负责日常巡视，发现隐患，及时处理并通知业主，以确保大楼消防安全。
6	有效投诉	每月小于 2 宗	按照政策规定，做好各项工作，同时加强与业（用）户的沟通，了解客户的愿望和要求，满足客户的需要，发生投诉及时处理并记录，同时建立档案跟踪处理结果。
7	投诉处理率	100%	
8	消防大队满意率	96%	以业（用）户需求为关注焦点，加强双方的沟通，以确保客户对物业管理工作的满意。

七、其他说明

- (一) 乙方应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）。
- (二) 乙方应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用（基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险）和缴存住房公积金。
- (三) 乙方的员工在物业管理区域内发生违法、违规行为或在操作过程中出现工伤等事故，所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。
- (四) 乙方派驻的员工不尽职守的，须在接到甲方书面通知后 3 天内更换人员。

乙方须接受广州市黄埔区消防大队检查、监督和指导，并按甲方要求提供所有相关记录台账。根据实际情况，采购方将不定期组织双方工作协调会，乙方应派出具有调配公司人、财、物等资源的项目经理或更高级别的经理参加会议，对存在的问题要按要求进行整改，并做好会议记录，没有完成整改的，扣减当月物业服务费 200 元/项。

八、考核办法及检查标准

(一) 考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合，按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

(二) 考核范围和内容

1、考核范围：

根据外墙清洗，绿化养护，四害消杀，空调维护保养，厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗，化粪池、隔油池、下水管检查清洗、维修疏通管理。所涉及的内容和范围，逐一考核。

2、考核内容：

依据本项目的管理服务质量标准与要求，对上述各服务项目的服务质量、服务评价和综合管理进行考核。在保证服务质量的前提下，甲方可通过弹性考核机制鼓励中标单位提升智能化、机械化作业能力，适度更新替代传统作业模式，有效降低人工成本因素干扰度。

(三) 考核方式和标准

1、日常检查考核

甲方监督管理部门安排专人根据工作计划和需要，对乙方项目组进行工作检查考核。检查的内容分单项或多项，或某个独立的事项和问题。检查发现的问题在要求期限未整改的，按每个事项或问题 200 元的标准扣减乙方月度管理费用。

物业管理服务日常检查表

检查时间		检查人				
序号	地点	检查事项或内容	检查情况	整改期限	是否已整改	签名

2、月度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	绿化养护 (20分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	
二	日常管理 (15分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	
		人员稳定，人员变动报总务后勤部	3	
		出入登记、检查、处理情况记录	3	
三	外墙清洗 (20分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	4	
		外墙清洗人员证书齐全、在消防大队有备案	4	
		外墙清洗作业（作业方案、作业流程、应急预案、验收方法）制度完善，符合标准要求规定	4	
		健康安全安全管理	4	
		设备工具管理	4	

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
四	设施的维护 (15分)	维修和管理制度健全, 有报修档案	3	
		零星维修及时完成, 重大维修及时发现、报告、查处	3	
		空调设备的维护	3	
		楼宇内的公共财物齐全、无人为损坏	3	
		餐厨设备定期检查、清洗、保养	3	
五	四害消杀 (18分)	消杀计划实施情况	3	
		消杀效果	3	
		投诉处理	4	
		工具及药物使用情况	4	
		上级单位检查结果	4	
七	化粪池清理、隔油池清理、管道清理 (7分)	各项清理记录表完备	2	
		清理制度完善	2	
		清掏效果	3	
八	服务反馈 (5分)	领导、管理单位等收到投诉意见	5	
	综合得分 (100分)		100	
备注:每月由后勤部门随机抽查, 按月进行汇总, 满分为 100 分。				

3、考核结果应用

如当月评分在 85 分及以上 (满分 100 分), 则全额支付当月物业服务费, 如当月评分在 85 分以下, 则当月所得物业服务费按下列办法计算后支付:

(1) 分值计算办法: 每分分值=合同金额÷12 个月÷100 分

(2) 当月评分低于 85 分的, 按每低于壹分乘以每分分值的结果为当月考核评分扣减的物业服务费。

(3) 当月所得物业服务费= (合同金额÷12个月) -当月考核评分扣减的物业服务费。

九、付款方式

由甲方按下列程序付款:

(一) 其中非延续性服务项目: 空调维护保养、厨房设备清洗及外墙清洗服务, 按实际完成情况支付, 其余的按季度支付。乙方履行合同满 3 个月后, 经双方核对服务费用, 核对无误后, 乙方应在次月 15 日前提供有效发票。甲方将在收到发票的 15 日内支付上一季度服务款给乙方。服务款项以支票形式或转帐方式支付。支付时乙方须提交合同复印件、开具的正式有效的等额发票。

(二) 乙方凭以下有效文件与甲方结算:

- 1、合同;
- 2、乙方开具的正式发票;
- 3、成交通知书。

(三) 因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），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。

十、验收方式

见 七、考核办法及检查标准。

十一、知识产权归属

乙方应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

十二、保密

- (一) 项目实施过程中至乙方正式向甲方交付技术文档资料时止，乙方必须采取措施对本项目实施过程中的数据、源代码、技术文档等资料保密，否则，由于乙方过错导致的上述资料泄密的，乙方必须承担一切责任。项目完成后，甲、乙双方均有责任对本项目的技术保密承担责任。
- (二) 未经甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方为本合同提供的条文、规格、计划、图纸、模型、样品或资料提供给与本合同无关的任何第三方，不得将其用于履行本合同之外的其它用途。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同所必需的范围。
- (三) 除了合同本身之外，上款所列举的任何物件均是甲方的财产。如果甲方有要求，乙方在完成合同后应将这些物件及全部复制件还给甲方。

十三、违约责任与赔偿损失

- (一) 乙方提供的服务不符合采购文件、竞争性磋商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。
- (二) 乙方未能按本合同规定的交货时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3‰ 的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上（含 15 天）的，甲方有权单方终止合同，要求乙方支付本合同总价 5% 的违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。
- (三) 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 5% 的违约金。甲方逾期付款，则每日按欠付金额的 3‰ 向乙方偿付违约金，但累计不超过欠付金额的 5%。
- (四) 任一方违约，相对方有权根据实际情况单方中止、解除合同或要求违约方继续履行合同。同时，因一方违约造成相对方损失的，违约方应当赔偿相对方损失，损失包括但不限于直接损失和间接损失、律师费、诉讼费（仲裁费）、保全费、担保费、保险费、差旅费等损失。本合同其他条款对违约责任还有约定的，同时适用该约定。
- (五) 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十五、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，甲、乙双方一致同意向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十六、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。

十七、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。

十八、其它

- (一) 本合同所有附件、竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、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。
- (二) 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。
- (三) 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。
- (四) 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十九、合同生效

- (一) 合同自甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章之日起生效。
- (二) 合同壹式__份，其中甲乙双方各执__份，采购代理机构执壹份，采购监督管理部门__份，均具同等法律效力。

(以下无正文)

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：

银行账号：

开 户 行：

签定地点：广州市

第六章 响应文件格式

响应文件内容总表

包装	竞争性磋商响应文件内容	正本	副本
	1. 竞争性磋商响应文件外包装封条		
竞争性磋商响应文件密封包装	2. 竞争性磋商响应文件封面 3. 目录 4. 初步评审文件 5. 初步评审自查表 6. 初步评审文件 7. 商务文件 8. 商务评审自查表 9. 商务文件 10. 技术文件 11. 技术评审自查表 12. 技术文件 13. 报价文件 14. 初次报价表 15. 报价明细表 16. 中小企业声明函	1	3
报价信封	17. 电子文件 (U盘/光盘)	1	
	18. 报价信封 19. 初次报价表 20. 中小企业声明函	1	

竞争性磋商响应文件

(外包装封条/正本/副本)

项目名称：

项目编号：

供应商名称：_____ (盖章)

在响应截止时间_____年_____月_____日_____：_____前不得启封

目录

- (一) 初步评审自查表
- (二) 符合性文件
- (三) 商务文件
- (四) 技术文件
- (五) 报价文件
- (六) 电子文件光盘

备注：目录格式自拟

(一) 初步评审文件

初步评审自查表

序号	评审内容	符合	页码
1.	具有独立承担民事责任的能力（提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书或执业许可证复印件，如供应商为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定。（分支机构响应，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。））	<input type="checkbox"/>	
2.	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
3.	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
4.	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
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（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。））（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
6.	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项目。采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。【提供中小企业声明函】	<input type="checkbox"/>	
7.	供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间。（提供资格声明函，以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记	<input type="checkbox"/>	

序号	评审内容	符合	页码
	录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料)		
8.	法定代表人或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，不得再参加该项目的其他采购活动。（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
9.	已向采购代理机构报名购买本项目竞争性磋商文件。	<input type="checkbox"/>	
10.	供应商为独立法人或组织，非联合体。（提供磋商响应声明函）	<input type="checkbox"/>	
11.	按照竞争性磋商文件规定要求密封、签署和盖章的。	<input type="checkbox"/>	
12.	法定代表人证明书及授权委托书（法人本人参加的可不提供授权委托书）。	<input type="checkbox"/>	
13.	磋商报价是唯一的且无备选方案，未超过最高限价。	<input type="checkbox"/>	
14.	磋商响应文件完全满足竞争性磋商文件的实质性响应条款（即标注★号条款）无负偏离的。	<input type="checkbox"/>	
15.	未存在有关法律、法规、规章或磋商文件规定的属于响应无效的情形。	<input type="checkbox"/>	

备注：以上材料将作为供应商资格审查的重要内容之一，供应商必须严格按照其内容及序列要求在磋商响应文件中对应如实提供，缺漏和不符合项将会直接导致报价无效！符合项目在对应的□内打“√”。

磋商响应声明函

致广州市黄埔区消防救援大队、广东公采招标有限公司：

根据 广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目（项目编号：GDGC2405FC18）的磋商邀请，_____（姓名、职务）代表供应商_____（供应商名称、地址）参加本项目采购的有关活动。据此函，作如下承诺：

1、同意在本项目竞争性磋商文件中规定的磋商文件提交之日起 90 天遵守本竞争性磋商响应文件中的承诺，且在期满之前均具有约束力。

2、我方具备政府采购相关法律法规规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的资格条件：

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

3、具备本项目招标文件中规定的其他资格条件：

(1)未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间。

(2)法定代表人或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，不得再参加该项目的其他采购活动。

- (3)以非联合体参加本项目。
- (4)未存在有关法律、法规、规章或招标文件规定的属于响应无效的情形。

4、提供供应商须知规定的全部竞争性磋商响应文件，包括竞争性磋商响应文件正本 1 份，副本 3 份，报价信封（电子文档、初次报价表、扣除率证明文件）1 份。

5、已详细审阅全部竞争性磋商文件（包括竞争性磋商文件澄清函），理解供应商须知的

所有条款。

6、完全理解贵方“最低报价不能作为成为乙方的保证”的规定。

7、接受竞争性磋商文件中全部合同条款，且无任何异议；保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

8、完全满足和响应竞争性磋商文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在竞争性磋商响应文件中明确说明。

9、愿意提供任何与竞争性磋商响应有关的数据、情况和技术资料等。

10、如果在递交响应文件截止时间后规定的响应有效期内撤回响应，贵方可不予退还我方的磋商保证金。

11、我方已详细审核全部竞争性磋商响应文件、参考资料及有关附件，确认无误。

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

13、与采购人和采购代理机构无任何的隶属关系或者其他利害关系。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

地址：

电话：_____ 传真：_____ 邮编：

日期：_____年____月____日

具有独立承担民事责任的能力：提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书或执业许可证复印件，如供应商为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定。（分支机构响应，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。）

法定代表人证明书

致广州市黄埔区消防救援大队、广东公采招标有限公司：

_____(姓名)_____, 现任我单位_____职务, 为法定代表人, 特此证明。

备注：

- (1) 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人；
- (2) 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖；
- (3) 将此证明书提交广东公采招标有限公司作为竞争性磋商响应文件附件；
- (4) 本证明书有效期与本公司竞争性磋商响应文件成为成交供应商注的竞争性磋商响应有效期相同；
- (5) 独立法人均须提供。

(为避免响应无效，请供应商务必提供本附件)

法定代表人第二代身份证
正反面复印件并加盖公章

供应商名称（公章）：

日期：____年____月____日

法定代表人授权委托书

致广州市黄埔区消防救援大队、广东公采招标有限公司：

本人 (姓名) 系 (供应商名称) 的法定代表人，现授权委托 _____ (被授权人姓名、职务) 为我公司授权代表，以本公司的名义参加 _____ (项目名称、项目编号) 的竞争性磋商响应活动以及处理与之有关的一切事务。

本授权委托书自法定代表人签字之日起生效，被授权人 _____ (供应商授权代表) 无转委托权限。

备注：

- (1) 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人；
- (2) 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖；
- (3) 将此证明书提交广东公采招标有限公司作为合同附件；
- (4) 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的竞争性磋商响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺；
- (5) 有效期限：与本公司竞争性磋商响应文件成为成交供应商注的竞争性磋商响应有效期相同，自本单位盖章之日起生效；
- (6) 竞争性磋商响应签字代表为法定代表人，则本表不适用。

授权代表第二代身份证

正反面复印件并加盖公章

供应商名称（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

授权代表（签名）：

日期：____年____月____日

实质性响应一览表

序号	实质性响应条款	供应商响应情况	差异
1			
2			
3			
4			
...			
...			

说明：

- 1、实质性响应条款一览表后续内容请根据第二章项目采购需求★号条款详细列举。
- 2、本表所列条款必须一一予以响应，“供应商响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
- 3、请供应商认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期： 年 月 日

采购代理服务费支付承诺书

致广东公采招标有限公司：

本公司 (供应商名称) 在参加贵公司举行的广东省广州市黄埔区消防救援大队 2024 年物业管理服务项目(项目编号：GDGC2405FC18)采购活动中如获中标，保证在领取成交通知书前，向贵公司交纳采购代理服务费。

如我公司违反上述承诺，愿意承担由此引起的全部法律责任。

特此承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期：_____年_____月_____日

附：

单位名称			
纳税人识别号			
开户银行	(具体到 XX 银行 XX 支行)	固定电话	
账 号		联系人	
开票类型： <input type="checkbox"/> 增值税普通发票（电子） <input type="checkbox"/> 增值税专用发票（电子）			
附件：一般纳税人资格认定税务通知书或其他可证明具有该项资格证明文件的复印件（加盖公章）			

※ 若采购人支付代理服务费，则无需出具此承诺书。

(二) 商务文件

商务评审自查表

序号	商务评审内容	评分细则	页码
1.	同类项目业绩	响应供应商 2021 年 1 月 1 日至今同类项目业绩：每提供一个项目得 1 分，最高得 6 分。 注：须提供合同复印件，时间以合同签订时间为准。	
2.	用户评价	响应供应商提供 2021 年 1 月 1 日至今使用单位服务满意评价证明文件复印件。评价情况至少须为“满意或类似好评”的方可计分：每提供一份得 1 分，最高得 6 分；无或其他不得分。 注：①同一客户或同一项目提供多项用户评价的，按一项计算；②须与响应供应商上述提供的 2021 年 1 月 1 日至今的同类项目业绩的用户单位一致；③用户评价须经用户单位盖章，评价情况至少须为满意或类似好评的方可计分。	
3.	认证证书	响应供应商具备以下有效期内的认证证书，每提供一个得 2 分，最高得 8 分。 (1) 质量管理体系认证证书； (2) 应急预案管理能力评价体系认证证书； (3) 设备维护保养服务认证证书。 (4) 顾客满意度评价体系认证证书。 注：提供认证证书复印件或国家认证认可监督管理委员会网站查询链接及截图为准 (http://www.cnca.gov.cn/)。	
4.	拟投入项目负责人情况	拟派项目负责人： (1) 具有本科或以上学历（学位）的，得 1 分。 (2) 持有人社部门颁发的高级或以上职称的，得 3 分；中级职称的，得 1 分。 (3) 具有 5 年或以上物业管理项目负责人工作经验的，得 1 分。 注：提供人员资格证书、职称证书、学历（学位）证书，人员相关工作经验证明提供响应供应商盖章的人员履历表和投标截止日前 6 个月内任意 1 个月在响应供应商单位缴纳社保的社保证明材料或外部证明材料（加盖政府有关部门印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》或任职单位代缴个人所得税税单等），否则无效。	
5.	拟投入人员情	拟派的绿化主管：	

序号	商务评审内容	评分细则	页码
	况	<p>(1) 具有园林绿化类专业本科或以上学历 (学位) 的, 得 2 分;</p> <p>(2) 具有人社部门颁发的园林绿化类中级或以上职称的, 得 2 分;</p> <p>(3) 具有 5 年或以上园林绿化管理工作经验的, 得 1 分。</p> <p>拟派空调维护作业人员:</p> <p>(1) 持有低压电工作业证书的, 得 2 分。</p> <p>(2) 持有高处安装、维护、拆除作业证的, 得 2 分。</p> <p>拟派厨房设备维修维护人员:</p> <p>(1) 持有高、低压电工作业证书的, 得 2 分。</p> <p>(2) 持有人社部门颁发的二级/技师或以上维修电工职业资格证书的, 得 2 分。</p> <p>(3) 持有电气类中级或以上职称的, 得 2 分。</p> <p>注: 提供人员资格证书、职称证书、学历 (学位) 证书, 人员相关工作经验证明提供响应供应商盖章的人员履历表和投标截止日前 6 个月内任意 1 个月在响应供应商单位缴纳社保的社保证明材料或外部证明材料 (加盖政府有关部门印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》或任职单位代缴个人所得税税单等), 否则无效。</p>	

供应商概况

单位名称						
地址						
主管部门		法人代表		职务		
经济类型		授权代表		职务		
邮编		电话		传真		
单位简介及 机构设置						
单位优势及 特长						
单位概况	注册资本		占地面积			
	职工总数		建筑面积			
	资产情况	净资产		固定资产原值		
		负债		固定资产净值		
财务状况	年度	主营收入	收入总额	利润总额	净利润	资产负债率
.....						

备注：

- 1、内容格式仅供参考，可根据供应商情况自行设计，也可采用文字描述（企业性质、发展历程、经营规模及服务理念、主营产品、技术力量等）或图片描述（经营场所、主要经营项目等）；
- 2、如供应商此表数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期：_____年____月____日

同类项目经验

项目名称：

项目编号：

序号	业主名称	项目名称	合同总价 (单位/万元)	项目地址	项目规模	签约及完成 时间	单位联系人 及电话
1							
2							
3							
...							

备注：

- 1、内容格式仅供参考，可根据供应商情况自行设计。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名或盖章）：

日期：____年____月____日

拟投入人员情况

项目名称：

项目编号：

职责分工	姓名	职务	同类项目经历	职称	证书	专业工龄	联系电话

备注：

1、内容格式仅供参考，可根据供应商情况自行设计。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期：_____年____月____日

需求响应情况一览表

项目名称:

项目编号:

序号	竞争性磋商文件条款描述	供应商响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	查阅/证明文件指引
1.				见《响应文件》第__页
2.				见《响应文件》第__页
3.				见《响应文件》第__页
...				

备注:

1. 供应商须根据《第二章 项目采购需求》中的内容逐条填写响应情况, 如供应商出现填写的“竞争性磋商文件条款描述”的条款与《第二章 项目采购需求》中的条款描述不一致的, 以《第二章 项目采购需求》中规定的为准。

供应商名称 (公章) :

法定代表人或其授权代表 (签名) :

日期: _____年____月____日

(三) 技术文件

技术评审自查表

序号	技术评审内容	评分细则	页码
1.	总体服务方案	<p>响应供应商提供总体服务方案包括但不限于①服务理念；②项目管理重难点分析；③解决措施；④服务优势；⑤服务亮点等。每包含一项方案内容得 0.5 分，本小项最高得 2.5 分。</p>	
		<p>(1) 总体服务方案，方案详实完整、合理可行、针对性强的，得 5 分； (2) 总体服务方案具体合理、完整、实用，满足采购需求，得 3 分； (3) 总体服务方案简单、可行性一般的，得 1 分； (4) 其他情况或不提供不得分。 本小项最高得 5 分。</p>	
2.	服务工作目标及项目实施	<p>根据采购需求提供①外墙清洗服务；②绿化养护服务；③空调维护保养服务；④厨房设备检查维修、抽油烟机设备清洗；⑤化粪池、隔油池、下水管道清理服务；⑥四害消杀服务等。每包含一项方案内容得 0.5 分，本小项最高得 3 分。</p>	
		<p>(1) 服务工作目标及项目实施方案，方案详实完整、合理可行、亮点多、针对性强，完全满足或优于采购需求，得 6 分； (2) 服务工作目标及项目实施方案具体合理、完整、实用，满足采购需求，得 3 分； (3) 服务工作目标及项目实施方案简单，部分满足采购需求，得 1 分； (4) 其他情况或不提供不得分。 本小项最高得 6 分。</p>	
3.	员工培训及管理方案	<p>响应供应商提供的员工培训及管理方案包括但不限于①员工培训计划（包含各类型岗位的岗前培训、服务期间集体技能培训与交流、不合格人员的单独强化培训与考核等）；②员工管理（包含录用与考核、淘汰机制、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等）等。每包含一项方案内容得 1 分，本小项最高得 2 分。</p>	
		<p>(1) 员工培训及管理方案详细、具体完善、科学合理的，得 6 分；</p>	

序号	技术评审内容	评分细则	页码
		(2) 员工培训及管理方案详细、合理可行的, 得 3 分; (3) 员工培训及管理方案简单、不具体的, 得 1 分; (4) 其他情况或不提供方案的, 得 0 分。 本小项最高得 6 分。	
4.	质量管理及质量保证措施	根据响应供应商提供的质量保证措施包括但不限于①质量管理; ②设施设备安全; ③财产安全; ④人身安全管理; ⑤协调处理措施等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。	
		(1) 质量管理及质量保证措施详细、具体完善、科学合理的, 得 6 分; (2) 质量管理及质量保证措施详细、合理可行的, 得 3 分; (3) 质量管理及质量保证措施简单、不具体的, 得 1 分; (4) 其他情况或不提供方案不得分。 本小项最高得 6 分。	
5.	重大活动的保障措施及方案	根据响应供应商提供的重大活动的保障措施及方案包括但不限于①人员投入; ②职责分工; ③工作要求; ④紧急调拨物资; ⑤响应时间等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。	
		(1) 重大活动的保障措施及方案严谨、详细完善、科学合理、可行的, 得 6 分; (2) 重大活动的保障措施及方案详细具体、合理可行的, 得 3 分; (3) 重大活动的保障措施及方案简单、可行性一般的, 得 1 分; (4) 其他或无响应, 得 0 分。 本小项最高得 6 分。	
6.	突发紧急事件应急预案	根据响应供应商提供的突发事件应急预案包括但不限于①消防; ②三防; ③地震; ④疫病; ⑤意外伤害等。每包含一项方案内容得 0.5 分, 本小项最高得 2.5 分。	
		(1) 思路清晰合理, 方案制定详细、针对性强、科学合理且操作性强, 管理措施齐全, 优于招标文件要求的, 得 6 分; (2) 思路较清晰合理, 方案制定较详细、针对性较强、基本合理、操作性良好, 管理措施较齐全, 满足招标文件要求的, 得 3 分; (3) 方案制定一般、非专门针对本项目、操作性一般, 管理措施不齐全, 部分满足招标文件要求的, 得 1 分;	

序号	技术评审内容	评分细则	页码
		(4) 其他情况或不提供不得分。 本小项最高得 6 分。	

总体服务方案
服务工作目标及项目实施
员工培训及管理方案
质量管理及质量保证措施
重大活动的保障措施及方案
突发紧急事件应急预案

(格式可由供应商自拟)

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名或盖章）：

日期：_____年_____月_____日

(四) 报价文件

初次报价表

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

报价项	响应内容	
初次报价	大写：人民币 小写：¥	唯一固定值
完成或实施服务的时间	自合同签订之日起 1 年	
完成或实施的地点	广州市黄埔区	

备注：

1. 供应商须按要求填写，不得随意更改本表格式。
2. 供应商的报价应包括所有含税费用。以金额报价的项目，所有价格均应以人民币报价。
3. 此表是竞争性磋商文件的必要部分，按竞争性磋商文件的要求，还需另一份原件附在报价信封中。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期：_____年_____月_____日

报价明细表

项目名称:

项目编号:

(具体格式与内容由供应商自拟)

说明:

1. 以上内容必须与《初次报价表》一致。
2. 本表格式可根据不同的内容, 可由各供应商自拟。

供应商名称 (公章) :

法定代表人或其授权代表 (签名或盖章) :

日期: _____年_____月_____日

中小企业声明函

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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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. (标的名称), 属于(采购文件中明确的所属行业); 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);

2. (标的名称), 属于(采购文件中明确的所属行业); 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：

备注：

- 1、采购文件中明确的所属行业详见采购文件第二章项目采购需求。
- 2、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。
- 3、采购人、采购代理机构将按国家有关规定随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》，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，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

残疾人福利性单位声明函（可选）

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（项目编号：_____）采购活动提供本单位制造的货物（或由本单位承担工程/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。

供应商名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签名）：

日期：_____年_____月_____日

监狱企业证明文件（可选）

说明：监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件复印件，并加盖竞争性磋商响应单位公章。

(五) 电子文件光盘

电子文件光盘内容	正本	副本
1、竞争性磋商响应文件电子版 2、磋商可能需要的其他附件、附表扫描电子文件	1	

备注：

- 1、用油性笔书写或用标签注明项目名称、项目编号、供应商名称。
- 2、WORD 或 PDF 格式，不留密码，无病毒，不压缩。
- 3、应与报价信封文件一起封装。

(六) 报价信封

报价信封文件自查表

序号	内容	备注
1	初次报价表	
2	电子文件 (U 盘/光盘)	
3	扣除率证明文件 (中小企业声明函/残疾人福利性单位声明函/监狱企业证明文件)	

报价信封

项目名称:

项目编号:

供应商名称: _____ (盖章)

在响应截止时间 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ : _____ 前不得启封