



# 服务类采购 公开招标文件

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位  
2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

采 购 人：国家税务总局郁南县税务局  
采购代理机构：广东广招招标采购有限公司

二〇二五年十一月

# 温馨提示

（本提示内容非招标文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致的地方，以招标文件为准）

- 一、 如无另行说明，投标文件递交时间为投标截止时间之前 30 分钟内。
- 二、 避免因迟到而失去投标资格，请适当提前到达开标地点。
- 三、 投标文件应按顺序编制页码。
- 四、 请仔细检查投标文件是否已按招标文件要求盖章、签名及密封。
- 五、 请正确填写《开标一览表》，封装在单独的唱标信封当中。
- 六、 领购了招标文件的公司如不参加投标，请在投标截止时间前以书面形式通知采购代理机构。
- 七、 如有疑问，供应商可将问题通过邮件的方式或直接联系具体的项目负责人。
- 八、 以上提示内容仅作一般事项提醒，如与实际采购项目要求有不一致，以招标文件为准。

# 目 录

第一部分 招标公告 .....	1
第二部分 采购需求书 .....	5
第三部分 投标人须知 .....	36
投标须知前附表 .....	36
一、说 明 .....	38
二、招标文件 .....	38
三、投标文件的编制和数量 .....	39
四、投标文件的递交 .....	41
五、开标、定标 .....	42
六、中标服务费 .....	43
七、合同的订立和履行 .....	43
八、询问、质疑、投诉 .....	44
九、适用法律 .....	45
第四部分 评标原则和方法 .....	46
附表一 资格性审查表 .....	50
附表二 符合性审查表 .....	52
附表三 商务评分表 .....	52
附表四 技术（服务）评分表 .....	54
附表五 价格评分表 .....	55
第五部分 合同书格式 .....	56
第六部分 投标文件格式 .....	62
投标文件封面/密封包封面（参考） .....	63
一、自查表 .....	64
二、资格性符合性部分 .....	67
三、商务部分 .....	77
四、技术（服务）部分 .....	83
五、价格部分 .....	87
六、唱标信封 .....	93
七、其他格式文件 .....	94

# 第一部分 招标公告

## 项目概况

国家税务总局郁南县税务局及下属单位2026年至2027年物业管理服务采购项目 招标项目的潜在投标人应在 粤招优采电子招标采购交易平台（<http://oa.gztpc.com/aeps/login.html>） 获取招标文件，并于 2025 年 12 月 2 日 9 点 30 分（北京时间）前提交申请文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位2026年至2027年物业管理服务采购项目

预算金额：340万元

最高限价（如有）：340万元

采购需求：

1、标的名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位2026年至2027年物业管理服务采购项目

2、标的数量：1项

3、简要技术需求或服务要求：

（1）采购内容：国家税务总局郁南县税务局及下属单位2026年至2027年物业管理服务，详见《第二部分 采购需求书》；

（2）服务期：共24个月，即2026年1月1日至2027年12月31日；

（3）本项目不分包组，投标人应对所有的标的内容进行投标，不允许只对部分内容进行投标；

（4）本项目属于政府采购项目，采购本国服务，监督管理部门为财政部国库司政府采购监督裁决处；

（5）品目名称：物业管理服务；

（6）本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为 物业管理。

4、其他：/

合同履行期限：共24个月，即2026年1月1日至2027年12月31日。

本项目不接受联合体投标。

### 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，全部服务的承接方应为中小企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）。本项目通过以下措施进行，投标人可选择以下其中一种方式参与：

1) 投标人属于中型企业的，必须将本项目合同分包给一家或者多家小微企业，小微企业承担的合同份额不低于合同金额的28%且不高于合同金额的50%，接受分包合同的企业之间不得存在直接控股、管理关系。【依据符合上述比例的分包意向协议书、分包意向协议书上述比例全部服务的承接方的《中小企业声

明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的分包意向协议书上述比例的承接方属于监狱企业的证明文件或分包意向协议书上述比例的承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。

2) 投标人属于小微企业的，不允许分包。【依据全部服务的承接方的《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的承接方属于监狱企业的证明文件或承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1. 投标人应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供下列材料：

(1) 提供在中华人民共和国境内注册的营业执照（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），（1、如非“多证合一”证照，同时提供组织机构代码证复印件和税务登记证复印件；2、若分公司投标：投标人为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件及总公司针对本项目投标的授权书）；

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供以下 2 种证明材料之一：

1) 经会计师事务所审计的 2024 年度财务状况报告；

2) 同时提供①基本开户行出具的资信证明，②《基本存款账号信息》或《开户许可证》。；

(3) 提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明或其他证明文件；

(4) 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收的证明（纳税凭证）复印件，如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税；

(5) 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳社会保险的证明（缴费凭证）复印件，如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金；

(6) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供《供应商资格声明函》。重大违法记录，是指投标人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）。

3.2 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，不得再参加同一采购项目的其他采购活动，提供书面声明。

3.3. 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，提供书面声明。

3.4. 投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“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”名单，且不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料）。

3.5. 本项目不接受联合体投标。

3.6. 已按招标公告的要求获取招标文件的投标人。

### 三、获取招标文件

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

时间：2025 年 11 月 11 日至 2025 年 11 月 18 日，每天上午 9:00 至 12:00，下午 2:30 至 5:30（北京时间，法定节假日除外）

地点：粤招优采电子招标采购交易平台（<http://oa.gztpc.com/aeps/login.html>）

方式：1）注册粤招优采电子招标采购交易平台，完善供应商相关信息并提交审核（工作日审核时间一般不超过 2 小时，已注册的供应商可直接登录平台，注册地址：<http://oa.gztpc.com/aeps/pages/register/register.html>）；2）账号审核通过后登录平台（登录地址：<http://oa.gztpc.com/aeps/login.html>）；3）按照《电子招投标平台使用说明》（<http://www.gztpc.com/content/detail.html>）获取采购文件。供应商在使用过程中遇到涉及系统使用的问题，可咨询梁工：18925053631

售价（元）：0 元

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2025 年 12 月 2 日 9 点 30 分（北京时间）

地点：广州市越秀区东风东路745号东山紫园商务大厦2005单元

#### 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日

#### 六、其他补充事宜

本项目需要落实的政府采购政策：

- （1）《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）
- （2）《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）
- （3）《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）
- （4）《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）

#### 七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

##### 1. 采购人信息

名称：国家税务总局郁南县税务局  
地址：广东省云浮市郁南县都城镇大堤路65号  
联系方式：0766-7595541

##### 2. 采购代理机构信息

名称：广东广招招标采购有限公司  
地址：广州市东风东路745号东山紫园商务大厦2003单元  
联系方式：020-37816286

##### 3. 项目联系方式

项目联系人：孔工（跟进人员）（电话无人接听请发邮件[gztpc02@163.com](mailto:gztpc02@163.com)咨询，我司会及时回

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842  
复)

电话：020-38931902-859

广东广招招标采购有限公司  
2025 年 11 月 11 日



第二部分 采购需求书

说明：

- 1. 投标人须对本项目为单位的货物及服务进行整体投标，任何只对本项目其中一部分内容进行的投标都被视为无效投标。
- 2. 招标文件中如有打“★”号条款为实质性条款，投标人若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。
- 3. 招标文件中如有打“▲”号条款为重要技术参数，投标人若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审加重扣分，但不作为无效投标条款。

为做好国家税务总局郁南县税务局物业管理工作，加强后勤保障，国家税务总局郁南县税务局通过公开招标确定 1 家物业管理服务供应商提供相关服务。

1. 项目基本情况

- 1.1 采购预算：人民币 340 万元，每年 170 万元。
- 1.2 服务期限：自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，共 24 个月，合同每年一签。
- 1.3 物业情况：

物业名称	物业地址
郁南县税务局大堤路办公区	郁南县都城镇大堤路 65 号
郁南县税务局城中路办公区	郁南县都城镇城中路 187 号
连滩税务分局办公区	郁南县连滩镇德珠线公路边
建城税务分局办公区	郁南县建城镇过境路 90 号
千官税务分局办公区	郁南县千官镇过境路 47 号

1.4 采购人提供供应商使用的场地、设施、设备、材料等：

采购人可提供物业使用值班室 5 间，面积共 70 m²，值班室室内提供共提供监控设备 5 套，桌椅 11 套。供应商应当承担除以上所列场地、设施、设备、材料外，与物业管理服务有关的其他场地、设施、设备、材料等。



2. 物业服务范围

【郁南县税务局大堤路办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细	服务内容及标准
郁南县税务局大堤路办公区		坐落于郁南县都城镇大堤路 65 号。含县局机关办公大楼、局机关饭堂，其中办公大楼建筑面积为 4780.84 m²，局机关饭堂面积为 807.4 m²。	
总 面 积	建筑面积（m²）	5588.24 m²	见“3.5 保安服务”
	需 保 洁 面 积（m²）	5588.24 m²	见“3.3 保洁服务”
门窗	门 窗 总 数 量（个）及总面积（m²）	总数 250 个，总面积约 600 m²	见“3.3 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m²）	瓷砖地面总面积约 5000 m²、石材地面总面积约 300 m²、地胶板地面总面积约 200 m²	见“3.3 保洁服务”
内 墙 饰 面	内墙饰面各材质及总面积（m²）	乳胶漆内墙总面积约 7000 m²	见“3.3 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积（m²）	乳胶漆顶面总面积约 500 m²、铝板顶面总面积约 5000 m²	见“3.3 保洁服务”
会 议 室	室内设施说明	会议桌 60 张、会议椅 180 张、话筒 4 个	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会 议 室 数 量（个）及总面积（m²）	4 个，约 700 m²	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
卫 生 间	卫 生 间 数 量（个）及总面积（m²）	22 个，约 300 m²	见“3.3 保洁服务”
垃 圾 存 放 点	各垃圾存放点位置、面积（m²）及数量（个）	共约 5 m²，30 个	见“3.3 保洁服务”
车 位 数	地下车位数	10 个	见“3.5 保安服务”
车 行 /	车行口	2 个	见“3.5 保安服务”

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

人 行 口	人行口	3 个	见“3.5 保安服务”
设 施 设 备 ( 可 另 行 附表)	电梯系统	客梯 1 部，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	空调系统	立式单元式空调 60 个、壁挂式单元式空调 20 个，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	总控消防、消防设备 1 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	安防系统	监控安防系统 1 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	照明系统	感应照明系统 30 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	低压柜 3 套	见“3.2 公用设施设备维护服务”

(2) 物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	4000 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
绿化	600 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
广场	300 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
路灯、草坪灯	10 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
消防栓	3 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
垃圾箱	3 个	见“3.3 保洁服务”
门前三包	20 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
监控	1 套	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

【郁南县税务局城中路办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称	明细	服务内容及标准
郁南县税务局大堤路办	坐落于郁南县都城镇城中路 187 号。含 3 个基层	

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

公区		分局的办公大楼、3 个基层税务分局的职工饭堂和宿舍，其中办公大楼建筑面积为 6155.15 m <sup>2</sup> ，局机关饭堂面积为 1072.31 m <sup>2</sup> 。	
总 面 积	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	7227.46 m <sup>2</sup>	见“3.5 保安服务”
	需保洁面积（m <sup>2</sup> ）	7227.46 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	总数 300 个，总面积 700 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	瓷砖地面总面积 6000 m <sup>2</sup> 、石材地面总面积 1000 m <sup>2</sup> 、地胶板地面总面积 200 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
内 墙 饰面	内墙饰面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	乳胶漆内墙总面积约 10000 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	乳胶漆顶面总面积约 500 m <sup>2</sup> 、铝板顶面总面积约 5000 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
会 议 室	室内设施说明	会议桌 46 张、会议椅 120 张、话筒 4 个，投影仪 3 个	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	2 个，约 400 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
卫 生 间	卫生间数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	12 个，150 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
垃 圾 存 放 点	各垃圾存放点位置、面积（m <sup>2</sup> ）及数量（个）	共约 3 m <sup>2</sup> ，20 个	见“3.3 保洁服务”
车 位 数	地下车位数	11 个	见“3.5 保安服务”
车行/ 人 行 口	车行口	2 个	见“3.5 保安服务”
	人行口	3 个	见“3.5 保安服务”
设 施 设 备 （ 可 另 行 附表）	电梯系统	客梯 1 部，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	空调系统	立式单元式空调 70 个、壁挂式单元式空调 25 个，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	给排水系统	潜水泵 3 个、排水设备 1 个，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	总控消防、消防设备 1 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

	安防系统	监控安防系统 2 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	照明系统	感应照明系统 20 套，不在质保期内	见“3.2 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	低压柜 3 套，功率 400kW	见“3.2 公用设施设备维护服务”

## （2）物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	5000 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
绿化	500 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
路灯、草坪灯	4 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
消防栓	3 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
垃圾箱	2 个	见“3.3 保洁服务”
门前三包	30 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
监控	1 套	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

## 【连滩税务分局办公区】

### （1）物业管理（建筑物）

名称		明细	服务内容及标准
连滩税务分局办公区		坐落于郁南县连滩镇德珠线公路边。含连滩税务分局办公大楼及附楼，其中办公大楼建筑面积为1229.35 m²，附楼面积为 421.37 m²。	
总 面 积	建筑面积（m²）	1650.72 m²	见“3.5 保安服务”
	需 保 洁 面 积 （m²）	1650.72 m²	见“3.3 保洁服务”
门窗	门窗总数量 （个）及总面积 （m²）	总数 50 个 ， 总面积 100 m²	见“3.3 保洁服务”

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

地面	地面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	瓷砖地面总面积 780 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	乳胶漆内墙总面积 2340 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	乳胶漆顶面总面积 200 m <sup>2</sup> 、铝板顶面总面积 780 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
会议室	室内设施说明	会议桌 1 张、会议椅 15 张、话筒 4 个、投影仪 1 个	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	1 个，40 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	8 个，16 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m <sup>2</sup> ）及数量（个）	垃圾存放点 1 m <sup>2</sup> 、5 个	见“3.3 保洁服务”
车行/人行入口	车行口	1 个	见“3.5 保安服务”
	人行口	1 个	见“3.5 保安服务”
设施设备	空调系统	立式单元式空调（18）个，不在质保期内。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	给排水系统	排水设备 1 个，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	总控消防、消防设备 1 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	安防系统	监控安防系统 1 套，不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	照明系统	感应照明系统 1 套，不在质保期内	见“3.2 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	低压柜 1 套，功率 2KW	见“3.2 公用设施设备维护服务”

(2) 物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	160 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
绿化	8 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
广场	70 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
路灯、草坪灯	2 个	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
消防栓	1 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
垃圾箱	3 个	见“3.3 保洁服务”
室外配电箱	2 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
露台	27 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
监控	1 套	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

【建城税务分局办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细	服务内容及标准
建城税务分局办公区		坐落于郁南县建城镇过境路 90 号。含建城税务分局办公大楼及附楼，其中办公大楼建筑面积为 884.52 m²，附楼面积为 988.42 m²。	
总 面 积	建筑面积（m²）	1872.94 m²	见“3.5 保安服务”
	需 保 洁 面 积（m²）	1872.94 m²	见“3.3 保洁服务”
门窗	门 窗 总 数 量（个）及总面积（m²）	总数 153 个 ， 总面积约 950 m²	见“3.3 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m²）	瓷砖地面总面积约 1320 m²	见“3.3 保洁服务”
内 墙	内墙饰面各材	乳胶漆内墙总面积约 580 m²	见“3.3 保洁服务”

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

饰面	质 及 总 面 积 (m <sup>2</sup> )		
顶面	顶面各材质及 总面积 (m <sup>2</sup> )	乳胶漆顶面总面积约 1000 m <sup>2</sup> 、铝板顶面总面积约 300 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
会 议 室	室内设施说明	会议桌 1 张、会议椅 18 张	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会 议 室 数 量 (个)及总面积 (m <sup>2</sup> )	1 个, 约 50 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
卫 生 间	卫 生 间 数 量 (个)及总面积 (m <sup>2</sup> )	8 个, 76 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
垃 圾 存 放 点	各垃圾存放点 位置、面积(m <sup>2</sup> ) 及数量(个)	垃圾存放点 3 m <sup>2</sup> 、 3 个	见“3.3 保洁服务”
车行/ 人 行 口	车行口	1 个	见“3.5 保安服务”
	人行口	3 个	见“3.5 保安服务”
设 施 设 备 ( 可 另 行 附表)	空调系统	立式单元式空调 13 个, 壁挂式单元式空调 1 个, 都不在质保期内。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	总控消防、消防设备 1 套、不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	安防系统	监控安防系统 1 套、不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	照明系统	感应照明系统 1 套、不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	低压柜 1 套	见“3.2 公用设施设备维护服务”

## (2) 物业管理 (室外)

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	2000 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
绿化	500 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
路灯、草坪灯	6 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
门前三包	100 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

监控	1 套	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
----	-----	-----------------------------

【千官税务分局办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细	服务内容及标准
千官税务分局办公区		坐落于郁南县千官镇过境路 47 号。含千官税务分局办公大楼及附楼，其中办公大楼建筑面积为 887.45 m²，附楼面积为 927.64 m²。	
总 面 积	建筑面积（m²）	1815.09 m²	见“3.5 保安服务”
	需 保 洁 面 积（m²）	1815.09 m²	见“3.3 保洁服务”
门窗	门 窗 总 数 量（个）及总面积（m²）	总数 200 个，总面积 1050 m²	见“3.3 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m²）	瓷砖地面总面积 1200 m²	见“3.3 保洁服务”
内 墙 饰 面	内墙饰面各材质及总面积（m²）	乳胶漆内墙总面积 550 m²	见“3.3 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积（m²）	铝板顶面总面积 380 m²	见“3.3 保洁服务”
会 议 室	室内设施说明	会议桌 2 张、会议椅 10 张	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会 议 室 数 量（个）及总面积（m²）	2 个，160 m²	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
卫 生 间	卫 生 间 数 量（个）及总面积（m²）	7 个，120 m²	见“3.3 保洁服务”
车 行 / 人 行 口	车行口	1 个	见“3.5 保安服务”
	人行口	1 个	见“3.5 保安服务”
设 施 设 备（可	空调系统	立式单元式空调 10 个，壁挂式单元式空调 6 个，都不在质保期内。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	消防设备 1 套、不在质保期内	见“3.5 保安服务”“3.2 公



项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

另 行 附表)			用设施设备维护服务”
	安防系统	监控安防系统 1 套、不在质保期内	见 “3.5 保安服务” “3.2 公用设施设备维护服务”

(2) 物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	3000 m²	见 “3.3 保洁服务” “3.5 保安服务”
绿化	400 m²	见 “3.3 保洁服务” “3.4 绿化服务”
路灯、草坪灯	路灯 3 个	见 “3.3 保洁服务” “3.2 公用设施设备维护服务”
垃圾箱	3 个	见 “3.3 保洁服务”
室外配电箱	2 个	见 “3.3 保洁服务” “3.2 公用设施设备维护服务”
门前三包	200 m²	见 “3.3 保洁服务”
露台	30 m²	见 “3.3 保洁服务”
监控	1 套	见 “3.3 保洁服务” “3.2 公用设施设备维护服务”

3. 物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括基本服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。

3.1 基本服务

序号	服务内容	服务标准
1	目标与责任	(1) 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。
2	服务人员要求	(1) 每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训。
		(2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。
		(3) 服务人员的年龄、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相

		<p>匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。</p> <p>（4）如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。</p> <p>（5）着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。</p>
3	保密和思想政治教育	<p>（1）建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。</p> <p>（2）根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。</p> <p>（3）每季度至少开展 1 次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。</p> <p>（4）发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。</p>
4	档案管理	<p>（1）建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。</p> <p>（2）档案和记录齐全，包括但不限于： ①采购人建议与投诉等。教育培训和教育记录。保密、思想政治教育培训记录。 ②公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。 ③保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。 ④保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。 其他：物业资料、工程资料、大件物品进出登记等。</p> <p>（3）遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。</p> <p>（4）履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。</p>
5	接待咨询服务	<p>（1）负责来人、来电的接待咨询服务。</p> <p>（2）熟悉物业范围内的各部门布局设置，熟记所有电话号码。</p> <p>（3）值班人员要形象好，着装整齐，服务热情，文明礼貌，处事稳重机智，会熟练使用普通话和粤语。</p> <p>（4）遵守纪律，认真做好保密工作。</p>
6	服务改进	<p>（1）明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价</p>

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。
		(2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。
		(3) 需整改问题及时整改完成。
7	重大活动后勤保障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。
		(2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。
		(3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。
8	应急保障预案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。
		(2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。
		(3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。
		(4) 应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。
9	服务方案及工作制度	(1) 制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。
		(2) 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。
		(3) 制定物业服务方案，主要包括：公用设施设备维护服务方案、绿化服务方案、保洁服务方案、保安服务方案、会议服务方案等。

### 3.2 公用设施设备维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 重大节假日及恶劣天气前后，组织系统巡检 1 次。
		(2) 中标人配合采购人聘请的各专业维保单位对消防设备、空调系统、电梯、监控系统、高(低)压等设备日常维护保养及维修；中标人需对建筑物、装饰工程

		及机电设备、设施、办公家具等简单维修、巡检和日常管理；如在设备运行过程中发现设备出现故障，应及时向采购人汇报，并积极配合采购人做好相关的维修工作。
		（3）无条件配合做好大楼主体工程、内外装饰工程和周边范围内土木建筑及附属配套设施的日常维护及简单维修，包括但不限于：低压布线，门锁更换，室外附着物加固，家具拆装紧固等基本的维修内容,材料由采购人提供。
		（4）市政公用设施和附属建筑物、构筑物的日常维护与简单维修，包括：道路、院墙、基本的室外上排水沟、渠道、沙井疏通、清淤等。
		（5）门禁系统、车闸系统的使用和日常巡视，确保系统正常使用，发现问题及时向采购人汇报，由采购人与专业维修售后人员联系处理。
		（6）办公大楼机电安全员 24 小时值班备勤，接受采购人报修，属专业保养公司维修范畴的由采购人负责联系并由中标人进行监督。
		（7）负责办公区各大小型会议所需照明、通风及其他设备的使用和维护，配合采购人做好会议场所音视频设备开机、关机、巡查及简单的故障排除，发现问题及时联系售后单位处理或向采购人报告。
2	设备机房	（1）检查设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家标准规范要求，机房巡视及外来人员记录清晰完整，标识统一。
		（2）设备机房门窗、锁具应当完好、有效。
		（3）每半月至少开展 1 次整体清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求。
		（4）按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明，防止小动物进入。
		（5）安全防护用具配置齐全，检验合格。
		（6）应急设施设备用品应当齐全、完备，可随时启用。
3	给排水系统	（1）生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）的相关要求。
		（2）二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》（GB17051-1997）的相关要求。
		（3）加强巡检，确保设施设备、阀门、管道等运行正常，无跑、冒、滴、漏现象。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		(4) 遇供水单位限水、停水，按规定时间通知采购人。
		(5) 给排水系统的日常维护及简单维修，包括：雨水管、排污管、给水管、天面生活水池、地下生活水池、集水池、集水泵、进水泵房、进水阀门等全部水系统，供排水设备维修，更换，确保管道给排水畅通。
4	电梯系统	(1) 加强巡检，确保电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每月配合电梯维保单位开展 2 次电梯的安全状况检查。
		(2) 中标人需配合采购人对电梯进行巡视；配合采购人对电梯年度检测，并负责与电梯维修保养公司的协调、联系及监督工作、检查保养。
		(3) 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每年至少开展演练 1 次。电梯出现故障，物业服务人员 10 分钟内到场应急处理。
		(4) 到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。
		(5) 电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。
		(6) 根据采购人需求，合理设置电梯开启的数量、时间。
5	空调系统	(1) 中标人加强对办公大楼空调系统的运行管理和日常巡查、维护，负责大楼各楼层、办公室空调系统设备的运行检查，制定使用运行、日常检查管理制度，及时发现并排除设备使用安全隐患，杜绝安全事故；制定科学合理的经济运行和节能减排措施，加强现场巡查，发现设备故障，电器零件损坏要及时上报采购人维修。无条件做好空调电源、冷凝水管等简单的维修和劳务。配合采购人聘请的空调系统专业维保维修单位实施专业维护和保养相关工作。
6	消防系统	(1) 消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）的相关要求。
		(2) 消防设备检测符合《建筑消防设施检测技术规程》（GA503-2023 或 XF503-2004）的相关要求。
		(3) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
		(4) 消防系统各设施设备使用说明清晰，宜图文结合。
7	供配电系统	(1) 配合采购人聘请的专业高、低压供电系统维修保养单位日常维护保养工作的监管，高低压设备进行每日不少于一次的日常巡视，无条件配合做好初级电工专业范围内的低压设备更换，保养，维修等。
		(2) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		制柜及线路等重点部位监测。
		(3) 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。
		(4) 定期维护应急发电设备。中标人对机关办公区、各税务分局设备日常检查巡视保养，空气滤清器定期检查维护，润滑油位定期补充、燃油滤清器、蓄电池等进行定期检查；对传动皮带检查及调整，油路和水路检查；对大楼发电机组每月至少保养、检修、启动不少于 2 次，每次不少于 15 分钟。（另属专业保养公司维保维修范畴的中标方需配合监督。）
		(5) 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。
		(6) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
8	照明系统	(1) 照明及电力系统的日常维护及简单维修：低压配电房末级开关后的电力系统及照明。各楼层室外照明、照明灯具及开关面板更换、安装维修插座开关、楼层配电房、母线排及各线路。
		(2) 在满足采购人使用要求的前提下，中标人合理控制大楼机电设备和照明的开关时间，做好水电资源节能降耗。

3.3 保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 中标人服务人员应按工作程序对范围内的场所进行日常定量清扫和不定时(特殊情况需要时)清扫保洁，做好制定的工作标准全方位保洁，做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。
		(2) 做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。
		(4) 进入保密区域时，有采购人相关人员全程在场。
2	办公用房区域保洁	(1) 中标人应每天不少于 2 次对各办公场所包含的公共通道(电梯间、消防通道)和办公室内地板、走道、走廊、窗台、门把手等位置进行卫生保洁工作。中标人应每天不少于 2 次对办公室室内进行清洁，室内清洁在采购人非办公时间进行，每天在采购人上班前清洁好办公室内卫生。办公区的会议室、接待室每次使用后要及时进行全面保洁、消毒。保洁过程中如发现水龙头故障及照明灯不亮等应立即通知物业机电安全组安排维修。中标人每日不少于 1 次对办公场所、会议场所、接待会客场所的公用水杯进行清洗并放入消毒柜中消毒。

		(2) 每月不少于 2 次对室内及公共区域(通道、步梯、走廊、大堂、税厅、公共灯具、会议室等)的天花、消防栓、灭火器箱等设施除尘，达到无积尘无蜘蛛网等。每月不少于 2 次对室内及公共区域进行消毒。
		(3) 中标人每天不少于 2 次对厕所地面、大小便器、洗手台、镜面等位置进行卫生保洁工作，保持厕位、小便池、洗手台干净、无黄斑、无渍、无异味。更换卫生纸、洗手液、洁瓷精、抹净各类洁具等工作。洗手间的一切卫生清洁用品、耗材，包含但不限于擦手纸、洗手液及卫生间用等已采取包干制纳入采购预算，中标人要承诺按采购人要求的质量保障供应。
		(4) 中标人每日不少于 1 次公共区域(茶水间、天面、玻璃等)、大堂、办税服务大厅、外围广场、停车场的清洁。对市政污水管道、集水井、排水沟、下水道和其他相关配套排水设施的定期清洁、检查、保证其畅通洁净；中标人每日不少于 1 次检查并清扫公共楼宇天台、设备机房等。
3	公共场地区域保洁	(1) 中标人应维持房屋立面、公共楼梯、大院内广场、道路、通道整洁，管道间杂物清理每周 1 次，无堆放杂物现象。
		(2) 暴雨等恶劣天气时及时清扫积水，并采取安全防护措施。
		(3) 各种路标、宣传栏、室外照明设备等保持干净。
		(4) 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，定期巡查。
4	垃圾处理	(1) 中标人应根据《广东省城乡生活垃圾管理条例》《郁南县人民政府办公室关于印发<郁南县生活垃圾分类工作实施方案>的通知》等文件要求做好垃圾的收集、分类，做好垃圾清运工作，配合采购人迎接属地街道的垃圾分类检查。
		(2) 中标人配合采购人设置生活垃圾分类收集容器，标识规范准确；设置生活垃圾分类设置宣传专栏、公示牌；做好生活垃圾分类记录工作，做好垃圾分类工作台账。“定时定点”分类投放点位设置应根据项目地点投放习惯、主要场所或主要出入口，按照便民原则，合理确定点位。要按指定的时间、点位和方式，按“四分法”要求分类投放各类垃圾。
		(3) 中标人对垃圾桶每天清洁或清洗不少于 2 次，垃圾池、停车场、室外地面每周进行 1 次冲洗。
		(4) 负责化粪池的定期清理，需要中标人自有或者租赁专业吸污车进行随时响应作业。
		(5) 生活垃圾每日清运 2 次，当日垃圾当日清除，第一次清扫和清运垃圾时间在上午 10:00 前结束，第二次清扫和清运垃圾时间在下午 19:00 前结束。
5	卫生消毒	(1) 配合采购人聘请的专业防四害和防白蚁及社会流行疾病防范工作、灭虫、鼠消杀工作，并做到无滋生源。

3.3.1 具体清洁要求

序号	材质	清洁要求
1	瓷砖地面	(1) 日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。
2	水磨石地面	(1) 日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。
3	地胶板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地胶板地面进行打蜡处理。
4	地板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地板进行打蜡处理。

3.4 绿化服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。
		(2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。
		(4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。
2	浇水	5 月-10 月每周 1 次以上，11 月-4 月每 2 周 1 次以上，保持植物良好长势，不出现大面积枯萎等缺水现象。
3	松土施肥	平均 2 次/年，做好施肥均匀、充足、适度，保证绿化植物强壮、枝叶茂盛。
4	修剪整形	(1) 草地：4 次/年，要求草的高度一致，整齐美观，无疯长现象。
		(2) 绿篱：12 次以上/年，修剪整齐一致
		(3) 灌木：4 次/年（根据长势状况而定），植物主枝分布均匀，通风透气，造型美观。



项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		(4) 乔木：冬季修剪 1 次，植物主枝分布均匀，通风透气，造型美观。
5	病虫害防治	针对草地、灌木、乔木开展防治，及时防治病株、虫害现象，植物表面无明显病态和成灾。
6	除杂草松土	(1) 根据植物的品种、生长情况、气候状况等因素，一般生长季节每月除杂草 2 次，非生长季节每两个月除杂草 1 次，雨后杂草严重者每周一遍。 (2) 要求连根系清除，树盘内无严重杂草，草坪上不允许有开花杂草，花木丛中不允许有高于花木的杂草。
7	清理绿化垃圾	修剪下来的树枝和杂草，当天垃圾要当天清运，不准就地焚烧，并安排专人跟踪保洁。
8	防风防汛	灾前积极预防，对树木加固，灾后及时清除倒树断枝、疏通道路，清理扶植，尽快恢复原状，以免影响交通人流。
9	保护措施	保护现有绿化完整，防止人为损坏。出现人为损坏时要及时恢复。
10	室内租摆及补种	室内绿植经定期养护措施无法存活要重新补种，尽快恢复室内绿植原状。

### 3.5 保安服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 建立保安服务相关制度，并按照执行。
		(2) 对巡查、值守及异常情况等相关记录，填写规范，保存完好。
		(3) 配备保安服务必要的器材。
		(4) 负责物业服务范围的安全保卫和维护秩序等工作：包括安全监控、巡查、门岗执勤、社会治安等安全保卫，杜绝大楼内被盗等治安案件的发生；杜绝纵火、爆炸、投毒等恶性事(案)件发生；杜绝消防责任事故发生。
		(5) 办公大楼大门出入口设保安岗，夜晚增设流动巡逻岗，确保大门 24 小时有保安值班。中标人派驻的物业管理服务人员每班需提前 15 分钟到岗，并进行相关的交接工作。
		(6) 负责采购人重要接待及会议车辆的协调、指挥及周边停放等管理工作。
		(7) 不限于台风、暴雨、强对流天气等极端气候影响突发自然灾害，突发公共卫生事件，突发群体性公共安全事件等发生时，中标人需服从采购人总体指挥和要求，迅速响应。
		(8) 自开始保安服务之日起 30 日内向物业所在地设区的市级人民政府公安机关办理备案，并于停止保安服务之日起 30 日内到备案的公安机关撤销备案。
2	出入管理	(1) 办公楼（区）主出入口应当实行 24 小时值班制。

		(2) 做好来访人员及进出大楼物品的询问、检查及登记工作，制定较为完善的安全保卫应急方案，确保对外服务大厅无群众混乱踩踏、跌倒、寻衅滋事、大声喧哗等情况发生。
		(3) 对携带大件物品进入大楼的外来人员，仔细询问其到达楼层并对所携带物品进行检查，对非接待受理时间来访或办事的群众进行指引、解释，并确保其不得进入办公大楼。
		(4) 对进入大楼物业管理区域的外来人员严格实行出入登记管理，准确登记其姓名、身份证号码、到访部门及人员情况。
		(5) 对外接待办公时间内，大楼首层大厅出入口须设保安岗，维持人流、车流有序进出，严防外来人员从车库及非出入口进入大楼。负责伤残、高龄及行动不便人员直达注册受理大厅的引导和帮助服务工作。
3	值班巡查	(1) 建立 24 小时值班巡查制度。每天对大楼安全巡查，检查大楼内重点部位，下班后检查大楼内各楼层门窗、水电设备是否关闭，并做好检查记录。
		(2) 办公大楼大门出入口设保安岗，夜晚增设流动巡逻岗，确保大门 24 小时有保安值班。对办公楼内或者大楼外红线范围内发生的侵犯采购人的工作人员事件或者出现扰乱采购人正常工作秩序情况时，保安人员应当予以制止和保护采购人的工作人员。
		(3) 制定巡查路线，按照指定时间和路线执行，加强重点区域、重点部位及装修区域的巡查。
		(4) 巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并在现场采取相应措施。
		(5) 收到监控室指令后，巡查人员及时到达指定地点并迅速采取相应措施。
4	监控值守	(1) 24 小时对大楼外围治安情况实施监控，严禁在大楼门口通道上停放任何车辆、外围张贴、摆卖或闲坐等。
		(2) 熟练掌握运用视频监控系统，并懂得常规的维护保养，充分发挥本大楼的技防优势，24 小时使用监控系统对大楼各楼层及办公室、库房、机房等重要场所进行监控及录像。
		(3) 值班期间遵守操作规程和保密制度，做好监控记录的保存工作。
		(4) 监控记录保持完整，保存时间不应少于 90 天。
		(5) 无关人员进入监控室或查阅监控记录，经授权人批准并做好相关记录。
		(6) 监控室收到火情等报警信号、其他异常情况信号后，及时报警并安排其他安保人员前往现场进行处理。

5	车辆停放	(1) 负责采购人公务车辆的停放秩序和安全，如遇突发情况要及时上报并做好检查记录。
		(2) 全天 24 小时对停车场实施管理和服 务，保证车辆停放安全，严格执行采购人停车场管理规定或临时特定要求；加强车场巡查，避免车辆乱停乱放乱占车位现象。
		(3) 负责重要接待及会议的车辆停放指挥、协调，必要时增加秩序维护人员加强地面车辆临时停放管理。
		(4) 记录车辆的进出时间和车容车貌（完损程度）情况，熟知熟记内部车辆号码。采购人准许进入的临时外来车辆进场后，须跟车泊位，禁止无关外来车辆进入停车场。
		(5) 每 2 小时对车场、车辆巡视一次，检查车辆窗门是否关好，是否有漏油等情况并做好记录。
		(6) 严禁在办公楼的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放车辆或充电。
		(7) 非机动车定点有序停放。
		(8) 对停车场和物业辖内发生的车辆事故及交通设施损坏应及时保护现场，妥善处理并报告协助采购人做好善后处理工作。
6	消防安全管理	(1) 认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，设立消防组织机构、职责、规章制度和工作程序，落实各级消防责任人。
		(2) 做好物业区域内的全部消防设施、设备的使用、管理、巡查及大楼火灾的报警和救助工作，并制定较为完善的消防应急方案。
		(3) 每月进行一次全部消防设备、设施巡视检查工作，并做好记录，及时整改火险隐患，如发现消防设施设备存在故障要及时报采购人维修，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态。
		(4) 消防监控室人员须持建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证上岗，消防监控室实行 24 小时值班制度，出现消防报警 3 分钟内到达报警点，辨别消防报警的信息，做好疏散和救助工作。
		(5) 监护动火和易燃易爆用品存放情况（易燃易爆品设专区专人管理），保持消防区及楼梯走道和出口畅通。重大节日前配合采购人后勤管理部门进行节日消防安全大检查，对消防安全隐患主动配合采购人及时进行整改。
		(6) 应在物业服务人员中建立义务消防队伍，制订训练计划，出现消防报警事件应有人及时到达现场，以处理初起火情。安保人员须做到全面熟练掌握消防报警、气体、喷淋、防排烟及消防栓系统的作用、位置和操作方法，掌握处置初起

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		火灾的能力，及时处理消防事务。
		（7）按照采购人要求监督并联系、协调大楼消防系统专业维保公司的各项维修保养工作，要求大楼消防系统专业维保公司将维保记录送交采购人办公室相关管理人员。
		（8）消防监控系统的运行管理：监控主机系统、各楼层及电梯监控摄像点、录像设备操作使用。
		（9）定期组织消防安全宣传，每年至少开展 2 次大楼综合消防演练，及时处置演练中出现的问题，并做好演练记录。
7	突发事件处理	（1）制定突发事件安全责任书，明确突发事件责任人及应承担的安全责任。
		（2）建立应急突发事件处置队伍，明确各自职责。
		（3）负责服务范围内重大突发情况和事（案）件的报警和救助工作；建立与街道办事处、驻地派出所、周边相邻小区物业紧密联系的有效联防机制，形成点面结合、安全互动的安全防护网络。
		（5）发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。
		（6）办公区域物业服务应急预案终止实施后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响，妥善安置和慰问受害及受影响的人员和部门。
		（7）事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。
8	大型活动秩序	（1）协助采购人各类活动的开展及临时接待任务的安全保卫工作，随时提供人力支援。
		（2）合理安排人员，并对场所的安全隐患进行排查。
		（3）应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。
		（4）活动举办过程中，做好现场秩序的维护和突发事故的处置工作，确保活动正常进行。

3.6 会议服务

序号	服务内容	服务标准
1	会议接待受理	（1）接受会议预订，记录会议、接待需求。负责办公区内来访接待、各单位书信和报刊的收发工作，做到及时、准确、无误；负责各项会议的会议接待管理工作；负责局内重大活动、公务用餐的接待工作。
		（2）根据采购人的要求，按会议不同规模、性质和与会人员不同，制定会议服务方案，协助采购人合理分配安排会议地点。
2	会前准备	（1）负责院大楼会场桌椅摆放布置、茶水供应、协助采购方做好迎宾签

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		到、坐席安排、标牌摆放、会标悬挂。
		(2) 要求工作人员仪态端庄，举止大方，服务热情，语言文明。
3	引导服务	做好引导牌并放置在指定位置，引导人员引导手势规范，语言标准。
4	会中服务	会议期间按要求加水。
5	会后整理	散会后要及时清洁会场，关闭门窗、电器；负责会议室会前、会中、会后的各项会务工作，包括茶水、清洁、保洁等服务。
6	其他	重要场所、重要会议活动，工作人员要认真遵守保密法规，做到不该听的坚决不听，不该问的坚决不问，不该说的坚决不说，不该看的文件资料坚决不看。

4. 供应商履行合同所需的设备

采购人根据项目实际需求，需要供应商提供作业设备（自有或租赁）用于物业管理服务。

序号	用途	作业设备名称	数量	单位
1	基本服务	无		
2	公用设施设备维护服务	无		
3	保洁服务	洗地机	1	台
4	绿化服务	无		
5	保安服务	对讲机、成套保安器械	10	套
6	会议服务	无		

5. 物业管理服务人员需求

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
服务中心	项目经理	1	1	1. 项目经理 1 人，具有 5 年或以上同类物业管理工作经验； 2. 男女、身高不限，年龄要求 25 周岁或以上、50 周岁或以下，思想品德好，工作责任心强。
基本服务	综合文员	1	1	1. 男女、身高不限，年龄在 20 周岁或以上、50 周岁或以下，五官端正，身体健康； 2. 具有 2 年或以上行政人事及财务相关

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

				工作经验：
公用设施设备维护服务	工程人员	1	1	1. 工程人员要求具有 3 年或以上物业工程、设备维护相关工作经验，持有相关工作资格证书； 2. 男性，身高不限，年龄要求 25 周岁或以上、50 周岁或以下，身体健康。
保洁服务、绿化服务	清洁人员	7	7	1. 清洁人员熟悉地毯、木质地板、石材清洁工作； 2. 每月 2 次对我局公共绿化进行维护； 3. 年龄要求：男性 18-60 周岁，女性 18-55 周岁； 4. 要求清洁主管不少于 1 人，具有 2 年或以上物业保洁管理工作经验。大堤路办公楼、城中路办公楼清洁员共 5 人，连滩分局清洁员 1 人。
保安服务	安保人员	9	9	1. 男性，年龄要求 18-60 周岁，身高 1.65 米以上； 2. 要求保安主管不少于 1 人，具有 2 年或以上物业保安管理工作经验。大堤路 65 号、城中路 187 号办公大楼保安员共 8 人。
会议、接待服务	会务、公务接待	3	3	女性，年龄在 20 周岁或以上、50 周岁或以下，五官端正，身体健康。

注：

1. 以上所有人员必须身体健康，并出具当地卫生部门的相应证明材料，同时，以上所有人员必须无犯罪、劳改、拘留、吸毒等记录，无参与邪教组织、恐怖组织等危害社会活动的记录；

2. 列出人员须附其资质证书的复印件，及在本公司服务的外部证明，如：代缴个税税单或参加社会保险的《投保单》或《社会保险参保人员证明》等；

3. 以上人员资料须报采购人备案，人员变动需先经采购人同意。

4. 采购人免费提供 1 至 2 间管理用房给中标人使用，中标人要列明管理用房分配方案并报采购人主管部门审批。

## 6. 商务要求

### 6.1 关键承诺

★（1）★投标人必须承诺，严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”采购单位工作人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”采购单位工作人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果。（投标时提供承诺函，《承诺函》可参照附件格式）

★（2）考核标准：采购人在服务期限内对中标人实行考核制度，若在合同期内一次考核评分等于或高于 70 分且低于 85 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按当月实际费用的 5%给予扣款；一次考核评分低于 70 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按

当月实际费用的 10%给予扣款。累计两次考核评分低于 70 分，采购人有权终止合同。（投标时提供承诺函，《承诺函》可参照附件格式）

★（3）投标人必须满足以下条件之一：

①具有《保安服务许可证》，投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章；

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案（投标时提交承诺函，《承诺函》可参照附件格式）。

★（4）投标人所投入的“保安服务人员”（包括保安主管、保安员）应持有公安部门颁发的《保安员证》，如出现无证上岗的情形，相关后果由中标人全部承担。（投标时提供相应人员的证书复印件或承诺中标后提供满足上述要求的人员，《承诺函》可参照附件格式）

## 6.2 实施期限

本项目服务期为 24 个月，即 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

## 6.3 服务费用内容

（1）中标人在进场时和合同期间根据采购需求和工作需要雇（聘）用服务工作人员的开支和采购自用设备、用具、用品所需费用，是中标人投标报价内容，也是中标价格，即由采购人按月定额支付给中标人的物业服务费。该费用包括具体内容如下：

①聘用服务工作人员费用：物业服务工作人员工资、依法缴交的社会保险费、住房公积金，福利费以及员工宿舍租金和水电费。

②物业服务工作所需办公设备及办公用品费用。

③物业人员服装及劳保用品费用。

④约定服务内容工作过程中所需工具的折旧费。

⑤保洁工作中所需要的物料费（不含客用品、厨房用品及其它易耗品）。

⑥中标人依法缴纳的税费。

⑦中标人的管理服务酬金。

（2）除上述定额费用外，其它非定额费用由采购人支付，包括但不限于：维修过程中的材料费、专业设备设施维修维保费用、专项服务外包承包费用、客用品和其它易耗品、饭堂所用食材、用具、用品及其它易耗品、采购人设施设备所产生电费、水费、煤气费、电话费、化粪池清理、厕所疏通、外墙清洗、灭四害等一切费用。

（3）根据现行法律、法规，在本项目采购过程中应由采购人所缴纳的其它费用应由采购人负担。

## 6.4 付款方式

服务费按月结算，中标人应于每月 10 日前向采购人提供上月有效发票，采购人结合考核结果运用，在收到发票后的 10 个工作日内通过银行转账方式向中标人支付上月服务费用。若未能在约定的时间内提供发票，付款时间顺延，所产生的责任由中标人自行承担。

## 6.5 验收标准与考核要求

### 6.5.1 验收标准

（1）中标人必须严格认真履行《物业管理服务合同》的各项约定，不断提升管理水平和服务质量，

并达到以下重点事项的管理标准和服务要求。

- (2) 管理服务范围内无因中标人管理不当而发生重大刑事案件和重大交通及重大火灾等安全事故。
- (3) 各项设施设备的维修保养工作，必须按采购人要求的时限，高效、保质、保量完成。
- (4) 除因基建质量、设备质量在保养期内等特殊原因外，房屋及配套设施、设备完好率达 100%；零星维修、急修(1 小时内完成)及时率达 100%(网络等专业设施除外)。
- (5) 管理范围内照明、排水管、明暗沟、停车场、道路完好率 100%。
- (6) 实行动态保洁，卫生清洁保洁率 100%。
- (7) 物业管理服务投诉处理率 100%。
- (8) 中标人一切管理服务工作的实施，必须以服从于采购人的工作需要为前提，以方便采购人为原则。维修保养等工作通常情况下尽可能在采购人工作时间以外进行。
- (9) 根据有关规定和采购人需求，拟定详细的管理服务细则或拟定详细的管理服务实施方案，且经采购人认可后方可实施。

**6.5.2 考核要求**

**6.5.2.1 评分标准**

考核评分表

检查内容	考核标准	考核细则	检查方法	分值	得分	扣分原因
基础管理	1、物业岗位人员责任明确，制度健全，工作有记录。	责任不明确，工作无记录扣 2 分。	查看考勤记录	5 分		
	2、物业人员上岗期间统一穿着工作服。	不达标，发现一次扣 0.5 分。	查看现场	2 分		
	3、严格遵守劳动纪律，按照工作时间要求上岗。	不按工作时间上岗发现的一次扣 1 分。	查看考勤记录	3 分		
安全保卫及秩序维护管理	1、各安全保卫执勤点人员在岗在位，着装整齐，精神状态良好。 2、对来访人员车辆及时引导指挥。 3、值班人员了解安全事项，了解工作流程，熟练使用相关设备。	发现不在岗在位的一次扣 0.5 分/处，车辆管理不符合管理要求的扣 0.5 分/处，接到工作人员及来访人员投诉，经查属实的，扣 1 分/次，监控设备管理不善，情况处理不力的扣 1 分/次。	查看现场	4 分		
	4、值班及巡逻巡更登记记录完整，客观真实。	未登记或虚假登记的，一次扣 1 分。	查看现场	3 分		



项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

卫生 管理	1、楼层通道和楼梯台阶，每天清扫 2 次；地面每两天湿拖 1 次，墙面无蜘蛛网，楼道干净整洁。	楼层通道和楼梯台阶每天无清扫发现一次扣 0.5 分，地面无拖洗发现一次扣 0.5 分，清扫、拖洗不干净扣 0.5 分/处。	查看现场	5 分		
	2、楼道门、扶手、窗台、栏杆每天擦拭 1 次。	明显污垢、擦拭不干净扣 0.5 分/处。	查看现场	3 分		
	3、公共部位玻璃每月清洁 1 次，玻璃明亮、目视干净。天花板、公共灯具每月除尘 2 次。	每月无擦拭扣 2 分，擦拭效果差，有积灰、污渍，扣 1 分/单元。	查看现场	4 分		
	4、卫生间地面每天湿拖 2 次，卫生间便池、隔板干净无污渍污痕，洗手台干净无水痕，卫生间无异味。	地面无拖洗发现一次扣 0.5 分，清扫、拖洗不干净扣 0.5 分/处。未清理发现一次扣 1 分。	查看现场	3 分		
	5、管道间杂物清理每周 1 次。	清理不彻底扣 0.5 分/处。	查看现场	2 分		
	6、电梯轿厢内壁及内部设施每天清洁 1 次，轿厢地面拖洗 2 次，保持干净、整洁。	未清洁发现一次扣 2 分，清洁不干净扣 0.5 分/处。	查看现场	2 分		
	7、地下停车场公共区域每天进行清扫保洁，保持干净、整洁。	未清洁发现一次扣 0.5 分。	查看现场	4 分		
绿化 管理	1、5 月-10 月每周为绿化浇水 1 次以上，11 月-4 月每 2 周浇水 1 次以上，及时防治病株、虫害现象，及时防风防汛，做好保护，保持植物良好长势。	发现绿化植物因浇水、喷洒农药、人为破坏修复不到位等原因导致成活面积降低的，面积小于 80%，扣 0.5 分；小于 70%，扣 1 分；小于 50%，扣 2 分。因自然灾害等不可抗因素导致成活面积降低的，2 个月内需补种完毕，超	查看现场	2 分		

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		时扣 0.5 分。				
	2、一般生长季节每月除杂草 2 次，非生长季节每两个月除杂草 1 次，雨后杂草严重者每周一遍。	一般生长季节，月中、月末发现未清洁的，扣 0.5 分；非生长季节，每两个月月末发现未清洁的，扣 1 分。	查看现场	2 分		
	3、对绿化进行修剪整形并作工作记录，草地 4 次/年，绿篱 12 次以上/年，灌木 4 次/年（根据长势状况而定），乔木冬季 1 次。要求植物主枝分布均匀，造型整齐美观。	每季度末检查，发现未修剪扣 0.5 分；未作工作记录扣 0.5 分。	查看现场	3 分		
设施设备维护管理	1、每日两次对采购人办公区域室内室外公共区域进行巡查，确保设施设备运行正常。	发现公共区域灯具不亮一次扣 0.5 分，因设施设备检修不及时影响工作人员办公的一次扣 1 分	查看现场	5 分		
	2、做好日常维修、巡检、保养等工作记录，工作记录完整清晰	工作记录缺少一项扣 0.5 分，记录不完整扣 0.5 分	查看记录			
	3、按照急修项目报修要求和一般项目报修要求及时维修。急修项目要求接到报修通知后 5 至 10 分钟到达现场，30 至 60 分钟控制情况，8 小时内修理完毕。一般项目要求接到通知单后 3 天内完成修理。	维修不及时每次扣 0.5 分，维修后未达到正常效果每次扣 0.5 分	查看现场	5 分		

会议接待服务管理	1、仪容整洁，热情礼貌； 2、清楚来访人员引导有关规程； 3、管理会务有关设备； 4、来访记录填写	发现来访引导流程不熟悉不正确的扣 1 分，遭来访人投诉经查属实每次扣 1 分，会务设备操作管理不当每次扣 1 分，来访记录缺失每次扣 1 分。	查看现场、查看记录	5 分		
垃圾清运及垃圾箱管理	1、生活垃圾每日清运 2 次，当日垃圾当日清除，第一次清扫和清运垃圾时间在上午 8:00 前结束，第二次清扫和清运垃圾时间在下午 19:00 前结束。	发现垃圾未及时清运发现一次扣 0.5 分，清运不干净、不彻底一次扣 0.5 分。	查看现场	5 分		
	2、垃圾箱、果皮箱每天擦拭；垃圾无漫溢，垃圾箱（桶）、果皮箱周围地面清洁无异味、污迹。	垃圾箱、果皮箱外观不整洁扣 0.5 分/处，垃圾箱、果皮箱周围有污垢扣 0.5 分/处，垃圾满溢扣 1 分/处。	查看现场	5 分		
日常巡检管理	1、项目管理人员每天巡视，及时填写巡检表，发现问题及时解决。	每日未巡检发现一次 0.5 分，未填写巡检表扣 1 分，巡检表填写不规范一次扣 0.5 分	查看现场	3 分		
	2、办公区内公共雨水井、管沟每年汛期前疏通 1 次；在每年汛期（6 月-9 月）每天检查清理雨水井、管沟并及时疏通、清理。	未检查、清理发现一次扣 1 分，清理不及时、不干净扣 0.5 分/处。	查看现场	5 分		
其他管理	1、建立培训记录台账，制定培训计划，每季度至少一次对员工进行技能业务知识、礼仪知识等方面的培训。	未建立台账一次扣 1 分，未制定培训计划一次扣 1 分，未按照要求开展培训一次扣 3 分。	查看培训记录台账	6 分		

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

	2、卫生保洁、设备运行、维修情况达到采购人满意，无投诉事件发生。	受到采购人投诉，投诉有效的每次扣 2 分。	查看投诉记录台账	4 分		
	3、积极配合各项检查，配合政府迎检、抢险等临时性安排的工作任务。	对于上级部门检查发现的问题，每次扣 2 分。	查看现场	6 分		
	4、物料耗材按照合同约定内容保障供应充足。	物料耗材未按照品牌和质量要求提供，更换不及时或未按约定条件保障的一次扣 1 分。	查看记录	4 分		
合计				100 分		

#### 6.5.2.2 分值标准

物业管理服务考核标准总分为 100 分，每月进行一次评分，考评得分 85 分及以上为优秀等级，70-85 分（不含 85 分）为一般等级，70 分以下为不及格等级（不含 70 分）。

#### 6.5.2.3 结果运用

（1）考核的结果作为奖惩、薪酬待遇、劳动关系管理的主要依据，由采购人、中标单位根据考评结果进行运用。

（2）考核评分等于或高于 85 分，当月全额支付物业管理服务费；考核评分等于或高于 70 分且低于 85 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按当月实际费用的 5%给予扣款；考核评分低于 70 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按当月实际费用的 10%给予扣款。累计两次考核评分低于 70 分，采购人有权终止合同。

（4）若在考核月份内出现重大的安全生产事故、工伤事故、刑事治安事故、消防事故、食品安全事故等，经认定中标供应商存在过错的，当月考核不合格。造成严重后果或重大经济损失的，采购人有权一票否决，向中标人送达《终止合同通知书》，解除合同。

#### 6.5.2.4 其他要求

- （1）按采购人要求做好物业范围内防范各类传染病（非典及类似疫情）的各项防疫及应急工作。
- （2）负责物业范围内防范自然灾害（台风、洪水）等及应急工作。
- （3）根据采购人的要求和指引，协助完成进出物业范围内零星物品的搬卸任务。
- （4）协助采购人做好大楼二次装修、改造期间外单位施工现场的监管工作。
- （5）自合同签订之日起，根据采购人的要求，中标人需提前一周派驻相关管理人员和技术人员，协助采购人跟踪和熟悉物业工程进展情况和各种设备的现状，掌握各种设备和管理要求和操作要求；掌握相关技术资料，协助做好各种设备和工程的验收和接管交接工作。

(6) 协助采购人做好与上述服务内容相关的其他工作。

(7) 投标人在日常管理中具有自主创新能力，能利用相应的计算机管理软件提升物业服务质量，并拥有相关的智慧物业服务系统或平台技术等。

(8) 投标人具有质量管理体系认证证书，并按相关管理要求执行。

## 7. 违约责任

7.1 中标人未按要求履行合同义务时，须从违约之日起每日按合同总额的万分之五比例向采购人支付违约金；逾期 15 日以上时，采购人有权终止合同，中标人需一次性支付本合同总额 10%违约金，且由此造成采购人的经济损失由中标人承担。违约金不足以弥补损失的，中标人应按全额赔偿。如因中标人违反本合同约定所需承担的违约金、赔偿金等，采购人有权直接于应付款中扣除。

7.2 采购人如未按要求履行合同义务时，或无故拖延验收、付款时，中标人有权要求采购人向中标人支付拖欠违约金，标准为每日按逾期应付款总额的万分之五计算，累计不超过应付款总额 5%，采购人连续拖欠款项达两个月以上，中标人有权解除协议，并依法追回欠款和违约金。

7.3 本合同履行过程中一方违约的，违约方应赔偿守约方的损失，包括但不限于律师费、诉讼/仲裁费、公证费、差旅费、保全费、担保保函费等费用。

7.4 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

附件 承诺函

承诺函

国家税务总局郁南县税务局：

关于贵方（项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目，项目编号：\_\_\_\_\_）采购项目，本单位郑重承诺以下要求：

如中标/成交，我方承诺严格落实采购文件以下条款：（建议逐条复制采购文件相关条款原文）

（一）星号条款

★(1)我方承诺严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”采购单位工作人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”采购单位工作人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果。

★(2)我方承诺遵守采购人的考核标准：若在合同期内一次考核评分等于或高于 70 分且低于 85 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按当月实际费用的 5%给予扣款；一次考核评分低于 70 分，采购人有权对中标人进行书面警告，并要求中标人限期整改，按当月实际费用的 10%给予扣款。累计两次考核评分低于 70 分，采购人有权终止合同。

★(3)投标人必须满足以下条件之一：

①具有《保安服务许可证》，投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章；

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案。

★(4)投标人所投入的“保安服务人员”（包括保安主管、保安员）应持有公安部门颁发的《保安员证》，如出现无证上岗的情形，相关后果由中标人全部承担。

（二）三角号条款

1.

2

3.

.....

（三）非星号、非三角号条款

1.

2

3.

.....

特此承诺。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

第三部分 投标人须知

投标须知前附表

本表是对“投标人须知”的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表内容为准。

条目号	内容	说明与要求
2.1	采购人	采购人：国家税务总局郁南县税务局
2.4	关于联合体	本项目不允许联合体投标
5	招标文件的组成	(7) 其他： <input checked="" type="checkbox"/> 无
6	踏勘现场	本项目无需踏勘现场
8.1	召开开标前答疑会	不举行
9	投标文件的组成	投标文件由自查表、资格性符合性部分、商务部分、技术（服务）部分、价格部分五部分组成一本投标文件。
	投标样品	<input checked="" type="checkbox"/> 无；
11	投标文件编制	本次招标分包情况： <input checked="" type="checkbox"/> 本次招标不分子包，投标人必须对本项目中所有的服务进行投标。
12	投标报价	本项目采购预算为 340 万元，超过采购预算的报价为无效报价。
13	备选方案	不接受
15	投标保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不收取投标保证金；
17	投标文件的数量	投标文件一式 5 份，其中正本 1 份和副本 4 份。
19	投标文件的密封	<input checked="" type="checkbox"/> 投标文件正本和副本密封包装【内含投标文件正本 1 份、副本 4 份，可以一起密封包装，也可以分开密封包装】； <input checked="" type="checkbox"/> “唱标信封”密封包封为 1 包【内含开标一览表、法定代表人资格证明书、法定代表人授权委托书和含有投标文件电子版的 U 盘 1 个（内含投标文件的 WORD 版及正本盖章扫描后的 PDF 版电子文件）】；
23.1	推荐中标候选人	推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人。
23.5	信息发布媒体	1. 中国政府采购网（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn">http://www.ccgp.gov.cn</a> ）； 2. 广东广招招标采购有限公司网（ <a href="http://www.gztpc.com">http://www.gztpc.com</a> ）；
	中标公告	<input checked="" type="checkbox"/> 在上述网站发布中标公告。
26	中标服务费	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目中标人应缴纳的中标服务费的收费标准和规定如下标准按差额定率累进法计算，以本项目的中标金额作为收费的计算依据，具体如下（下表为标准收费）：

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

条目号	内容	说明与要求											
		<table><tr><th>金额（万元）</th><th>费率</th></tr><tr><td>100 以下部分</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>100-500 部分</td><td>0.8%</td></tr><tr><td>500-1000 部分</td><td>0.45%</td></tr><tr><td>1000-5000 部分</td><td>0.25%</td></tr></table>	金额（万元）	费率	100 以下部分	1.5%	100-500 部分	0.8%	500-1000 部分	0.45%	1000-5000 部分	0.25%	
金额（万元）	费率												
100 以下部分	1.5%												
100-500 部分	0.8%												
500-1000 部分	0.45%												
1000-5000 部分	0.25%												
		经计算得出中标服务费低于 5000 元的按 5000 元定额收取。 采购代理机构收款人、开户行及账号如下： 收款人：广东广招招标采购有限公司 开户行：中国工商银行广州国际金融城支行 账 号：3602031409200624988											
27.1	履约保证金	■无；											
30.5	接收质疑函的联系部门、联系电话和通讯地址	采购代理机构：广东广招招标采购有限公司 地 址：广州市东风东路 745 号东山紫园商务大厦 2003 单元 联 系 人：李工 电 话：020—38931902-835 传 真：020—37816137											
31.1	接收投诉的联系电话和通讯地址	采购监督管理机构名称：财政部国库司政府采购监督裁决处 地 址：北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室 电 话：010-68513070，68519967											
	评标委员会人数	本项目评标委员会成员共 5 人。											
	资金来源	财政性资金											



## 一、说明

### 1. 适用范围

1.1 本招标文件适用于本招标公告中所述项目的政府采购。

### 2. 定义

2.1 “采购人”是指：国家税务总局郁南县税务局。

2.2 “监管部门”是指：财政部国库司政府采购监督裁决处。

2.3 “采购代理机构”是指：广东广招招标采购有限公司。

2.4 合格的投标人：符合招标文件规定的供应商资格要求。详见《第一部分 招标公告》。

2.5 “中标人”是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

2.6 “采购合同”：是指由采购人和中标人签订的规定双方权利和义务的协议。

2.7 “日”“天”系指公历日。

### 3. 合格的货物和服务

3.1 “货物”是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。招标文件中没有提及招标货物来源地的，根据《中华人民共和国政府采购法》的相关规定均应是本国货物，优先采购节能、环保产品。投标的货物必须是其合法生产的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

3.2 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括：投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。

### 4. 投标费用

4.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

## 二、招标文件

### 5. 招标文件的构成

5.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

（1）招标公告

（2）采购需求书

（3）投标人须知

（4）评标原则和方法

（5）合同书格式

（6）投标文件格式

（7）其他：详见《投标须知前附表》

（8）在采购过程中由采购代理机构发出的修正和补充文件等；

### 6. 踏勘现场

6.1 投标人应按本《投标须知前附表》所述时间和要求对现场及周围环境进行踏勘，投标人应充分重视和

仔细地进行这种考察，以便获取那些须投标人自己负责的有关编制投标文件和签署合同所涉及现场所有的资料。

#### 7. 招标文件的澄清或修改

- 7.1 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清（更正/变更）公告。
- 7.2 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。
- 7.3 采购人或者采购代理机构将澄清（更正/变更）公告通知已成功领购招标文件的供应商，供应商在收到澄清或修改（更正/变更）通知后应按要求以书面形式（传真或电子邮件）予以确认。
- 7.4 采购人或者采购代理机构发出的澄清或修改（更正/变更）的内容为招标文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

#### 8. 召开开标前答疑会

- 8.1 除非《投标须知前附表》中另有规定，不召开开标前答疑会，如召开开标前答疑会的，则按以下规定：
  - 8.1.1 在《投标须知前附表》中规定的日期、时间和地点组织现场考察或者召开开标前答疑会；
  - 8.1.2 供应商对本项目提出的疑问，可在召开开标前答疑会召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式（加盖公章）提交至采购代理机构。

### 三、投标文件的编制和数量

#### 9. 投标文件的组成

- 9.1 投标人编写的投标文件应包括自查表、资格性符合性部分、商务部分、技术（服务）部分、价格部分五部分，详见《第六部分 投标文件格式》。
- 9.2 唱标信封必须另单独分装，详见《第六部分 投标文件格式》。
- 9.3 投标样品
  - 9.3.1 项目如要求提交投标样品的，采购代理机构明确规定样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的评审方法以及评审标准。需要随样品提交检测报告的，还应当规定检测机构的要求、检测内容等。详见《第二部分 采购需求书》
  - 9.3.2 投标人提交的投标样品应标注：项目名称、采购项目编号、货物/样品名称、型号/规格、投标人名称等内容，投标样品内容及数量，详见《投标须知前附表》。
  - 9.3.3 采购活动结束后，对于未中标人提供的样品，采购代理机构应当及时退还或者经未中标人同意后自行处理；对于中标人提供的样品，应当按照招标文件的规定进行保管、封存，并作为履约验收的参考。

#### 10. 投标的语言

- 10.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或者采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应当使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料或外文书证或者外国语视听资料可以用另一种语

言，但相应内容应附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名，若两种语言不一致时以中文翻译本为准。

## 11. 投标文件编制

11.1 本次招标分包情况，详见《投标须知前附表》。投标人必须对本项目（或包组）中所有的全部服务进行投标，而不允许只对本项目（或包组）的其中一种或几种服务进行投标。

11.2 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

11.3 投标人必须对投标文件所提供的全部资料（包括**第三方提供的资料**）的真实性承担法律责任，并无条件接受采购代理机构或采购人及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。

11.4 如果因为投标人投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标人承担。

## 12. 投标报价

12.1 投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价。

12.2 投标人应按照《第二部分 采购需求书》规定的内容、责任范围以及合同条款进行报价，并按《开标一览表》和《明细报价表》确定的格式报出分项价格和总价。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。

12.3 《明细报价表》填写时应响应下列要求：

- （1）对于报价免费的项目必须标明“免费”；
- （2）所有根据合同或其它原因应由投标人支付的税款和其它应缴纳的费用都要包括在投标人提交的投标价格中；
- （3）应包含货物运至最终目的地的运输、保险和伴随货物服务的其他所有费用。

12.4 投标文件的报价只允许有一个报价，否则将被视为无效投标。

12.5 超过采购预算（最高限价）的报价将被视为无效投标。

## 13. 备选方案

13.1 只允许投标人有一个投标方案，否则将被视为无效投标。《投标须知前附表》本条款允许有备选方案的除外。

## 14. 供应商资格证明文件

14.1 投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分。

14.2 资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位印章。

## 15. 投标保证金

15.1 投标人应按招标文件规定的金额和期限缴纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分。

15.2 投标保证金金额、缴纳形式、缴纳时间及投标保证金账户，详见《投标须知前附表》。

15.3 凡未按规定缴纳投标保证金的投标，为无效投标。

15.4 采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 5 个工作日内（但因投标人自身原因导致无

法及时退还的除外）退还未中标人的投标保证金。

15.5 采购人或者采购代理机构应当自采购合同签订之日起 5 个工作日内（但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外）退还中标人的投标保证金或者转为中标人的履约保证金（中标人应在与采购人签订采购合同后两个工作日内交采购代理机构备案）。

15.6 投标有效期内投标人撤销投标文件的，采购人或者采购代理机构可以不退还投标保证金。

#### 16. 投标有效期

16.1 投标有效期为从投标截止日起 90 天。

#### 17. 投标文件的数量和签署

17.1 投标人应编制投标文件份数详见《投标须知前附表》，投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

17.2 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人（或经其正式授权的代表）签字或盖私章。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权委托书》应附在投标文件中。

17.3 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人（或经其正式授权的代表）在旁边签章或签字才有效。

#### 18. 联合体投标

18.1 除非《第一部分 招标公告》中另有规定，不接受联合体投标。如果《第一部分 招标公告》中规定允许联合体投标的，则必须满足：

（1）以联合体形式进行政府采购的，参加联合体的供应商均应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

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

18.2 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

### 四、投标文件的递交

#### 19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标人应将唱标信封单独密封包装，并在外包装上清晰标明“唱标信封”。投标文件正本和副本可以一起密封包装，分别详见《投标须知前附表》

19.2 信封或外包装上应当注明项目名称、项目编号和“在（招标公告中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处加盖投标人印章。

#### 20. 投标文件的递交

20.1 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。采购人或者采购代理机构收到投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。

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

## 21. 投标文件的修改和撤回

21.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

21.2 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

## 五、开标、定标

### 22. 开标

22.1 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间进行。开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。详见《第一部分 招标公告》。

22.2 采购人或者采购代理机构应当对开标、评标现场活动进行全程录音录像。录音录像应当清晰可辨，音像资料作为采购文件一并存档。

22.3 开标由采购人或者采购代理机构主持，邀请投标人参加。评标委员会成员不得参加开标活动。

22.4 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

22.5 投标人不足 3 家的，不得开标。

22.6 开标过程应当由采购人或者采购代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认后随采购文件一并存档。

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

22.8 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

### 23. 定标

23.1 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告，向采购人推荐中标候选人，中标候选人人数详见《投标须知前附表》。

23.2 采购代理机构应当在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人。

23.3 采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

23.4 采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

23.5 中标人确定后，采购代理机构在信息发布媒体上发布中标公告，中标公告期限为1个工作日。详见《投标须知前附表》。

23.6 在公告中标结果的同时，采购人或者采购代理机构应当向中标人发出中标通知书；对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

23.7 中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

23.8 中标通知书对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标人放弃中标、成交项目的，应当依法承担法律责任。

## 24. 废标

24.1 根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条规定，下列情况出现将作废标处理：

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

## 六、中标服务费

### 25. 中标服务费

25.1 中标服务费的收取金额及方式，详见《投标须知前附表》。

25.2 中标服务费币种与中标通知书中中标价的币种相同。

## 七、合同的订立和履行

### 26. 合同的订立

26.1 采购人应当自中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

26.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。

26.3 采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

26.4 政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，采购人应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。

### 27. 履约保证金

27.1 招标文件要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。详见《投标须知前附表》。

### 28. 合同的履行

28.1 政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿

责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

28.2 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

28.3 政府采购合同应当包括采购人与中标人的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

28.4 采购人与中标人应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

28.5 采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

## 八、询问、质疑、投诉

### 29. 询问

29.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或者采购代理机构提出询问，询问可以口头方式提出，也可以书面形式提出。

29.2 如采用书面形式提出询问，供应商为自然人的，询问函应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖章，并加盖供应商公章。询问供应商若委托代理人提出询问的，询问函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并提交由供应商签署的授权委托书及代理人身份证复印件，并加盖供应商公章。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。

29.3 采购人或者采购代理机构在三个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

### 30. 质疑

30.1 提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

#### 30.2 质疑期限：

（1）供应商认为招标文件的内容损害其权益的，应当在领购招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起七个工作日内。（注：供应商领购招标文件之日早于招标文件公告期限届满之日的，则以供应商领购招标文件之日为质疑时效期间的起算日期；否则，以招标文件公告期限届满之日为质疑时效期间的起算日期）

（2）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。

（3）供应商认为中标或者成交结果损害其权益的，应在中标或者成交结果公告期限届满之日起七个工作日内。

（说明：超出法定质疑期限的质疑函，采购人或者采购代理机构将依法不予接收。）

#### 30.3 提交要求：

（1）以书面形式（指加盖供应商公章的原件）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。若对项目的某一包组进行质疑的，质疑函中应列明具体包组号（如有）。

(2) 质疑函应当包括下列内容：

- 1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- 2) 质疑项目的名称和项目编号，若对项目的某一分包进行质疑，应列明具体的包组号；
- 3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- 4) 事实依据；
- 5) 必要的法律依据；
- 6) 提出质疑的日期。

(3) 供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖章，并加盖供应商公章；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，并提交由供应商签署的授权委托书及代理人身份证复印件，并加盖供应商公章。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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 采购人或者采购代理机构在收到质疑函后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。

30.4 质疑的期间开始之日，不计算在期间内。期间届满的最后一日是节假日的，以节假日后的第一日为期间届满的日期。期间不包括在途时间，询问和质疑文书在期满前交邮的，不算过期。

30.5 采购代理机构接收质疑函的联系部门、联系电话和通讯地址等信息详见《投标须知前附表》。

30.6 具体询问、质疑函的格式详见《第六部分 投标文件格式》。

## 31. 投诉

31.1 质疑供应商对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人或者采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门提起投诉。

## 九、适用法律

32. 采购人及投标人的一切招标投标活动均适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。



## 第四部分 评标原则和方法

1. 根据《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》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）等有关招标评标的规定、方法，结合本项目招标文件要求，遵循公平、公正、科学、择优的原则制订以下评标方法。
2. 评标委员会的组成
  - 2.1 评标委员会成员人数应当为5人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。详见《投标须知前附表》
  - 2.2 评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标，（对技术复杂、专业性强的采购项目，通过随机方式难以确定合适评审专家的，经主管预算单位同意，采购人可以自行选定相应专业领域的评审专家）。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。
  - 2.3 评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。
  - 2.4 采购人或者采购代理机构应当从省级以上财政部门设立的政府采购评审专家库中，通过随机方式抽取评审专家。
  - 2.5 评标中因评标委员会成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致评标委员会组成不符合法规规定的，采购人或者采购代理机构应当依法补足后继续评标。被更换的评标委员会成员所作出的评标意见无效。无法及时补足评标委员会成员的，采购人或者采购代理机构应当停止评标活动，封存所有投标文件和开标、评标资料，依法重新组建评标委员会进行评标。原评标委员会所作出的评标意见无效。采购人或者采购代理机构应当将变更、重新组建评标委员会的情况予以记录，并随采购文件一并存档。
  - 2.6 评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：
    - （1）参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系；
    - （2）参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事或监事；
    - （3）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；
    - （4）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；
    - （5）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。
3. 评标
  - 3.1 评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及与评标有关的其他情况。
  - 3.2 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：
    - （1）审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
    - （2）要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
    - （3）对投标文件进行比较和评价；
    - （4）确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；
    - （5）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

- 3.3 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
- 3.4 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。
- 3.5 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
- （1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
  - （2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
  - （3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
  - （4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。
  - （5）同时出现上述四种中两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价按照3.4条款规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。
- 3.6 评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件中提供的材料内容，而不依据外部的材料证据。
- 3.7 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
- 3.8 评标委员会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。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。
- 3.9 评标委员会及其成员不得有下列行为：
- （1）确定参与评标至评标结束前私自接触投标人；
  - （2）接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明，3.3和3.4的情形除外；
  - （3）违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；
  - （4）对需要专业判断的主观评审因素协商评分；
  - （5）在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；
  - （6）记录、复制或者带走任何评标资料；
  - （7）其他不遵守评标纪律的行为。
  - （8）评标委员会成员有上述七种行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。
4. 本项目采用综合评分法。商务、技术（服务）及价格分值见后续附表。
5. 投标文件的资格性审查和符合性审查
- 5.1 资格性审查
- 5.1.1 公开招标采购项目开标结束后，采购人或者采购代理机构依法对投标人的资格进行审查，审查情况详见《附表一 资格性审查表》。
- 5.1.2 合格投标人不足 3 家的，不得评标。

5.1.3 未通过资格性审查的投标人，不进入符合性审查。

## 5.2 符合性审查

5.2.1 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，审查情况详见《附表二 符合性审查表》。

5.3 未通过符合性审查的投标人，不进入商务、技术（服务）和价格评审。

5.4 在资格性审查、符合性检查时，如发现下列情形之一的，将确定为无效投标：

- (1) 不符合招标文件中规定资格要求的或资格证明文件不齐全；
- (2) 投标人资格声明函未提交或不符合招标文件要求的；
- (3) 未按照招标文件规定要求签署和盖章的；
- (4) 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书有效性不足；
- (5) 投标函未提交或不符合招标文件要求的，或投标有效期不满足招标文件要求的；
- (6) 投标文件未满足对招标文件的实质性条款（即标注★号条款）或有负偏离的；
- (7) 投标人未按招标文件要求提交投标保证金的（如有）；
- (8) 报价不符合招标文件要求的；
- (9) 投标文件有采购人不能接受的附加条件的；
- (10) 投标文件有出现串通投标情形的；
- (11) 投标文件有招标文件中规定的其他无效投标条款的；
- (12) 有法律、法规规定的其他无效情形。

5.5 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

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

## 6. 投标文件的详细评审

6.1 评标委员会对符合性审查合格的投标文件进行商务、技术（服务）评审，综合比较与评价。

- (1) 商务评审：具体评分项明细及各单项所占权重详见《附表三 商务评分表》
- (2) 技术（服务）评审：具体评分项明细及各单项所占权重详见《附表四 技术（服务）评分表》
- (3) 价格评审：具体评审办法详见《附表五 价格评分表》

6.2 各评委独立地对每个投标人分别评出商务得分和技术（服务）得分，所有评委的技术（服务）、商务得分的算术平均值为该投标人的技术（服务）得分和商务得分。价格得分按价格评审办法评分。将投标人的技术（服务）得分、商务得分和价格得分相加，计算得出各投标人的综合得分。

6.3 评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

高的投标人为排名第一的中标候选人。

附表一 资格性审查表

资格性审查表

序号	评审内容	A	B	C
1	<p>投标人应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供下列材料：</p> <p>（1）提供在中华人民共和国境内注册的营业执照（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），（1、如非“多证合一”证照，同时提供组织机构代码证复印件和税务登记证复印件；2、若分公司投标：投标人为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件及总公司针对本项目投标的授权书）；</p> <p>（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供以下 2 种证明材料之一：</p> <p>1）经会计师事务所审计的 2024 年度财务状况报告；</p> <p>2）同时提供①基本开户行出具的资信证明，②《基本存款账号信息》或《开户许可证》。；</p> <p>（3）提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明或其他证明文件；</p> <p>（4）提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收的证明（纳税凭证）复印件，如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税；</p> <p>（5）提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳社会保险的证明（缴费凭证）复印件，如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金；</p> <p>（6）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供《供应商资格声明函》。</p>			
2	<p>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，不得再参加同一采购项目的其他采购活动的书面声明</p>			
3	<p>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的书面声明</p>			

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

4	投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“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”名单，且不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料）			
5	本项目不接受联合体投标			
6	<p>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，全部服务的承接方应为中小企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）。本项目通过以下措施进行，投标人可选择以下其中一种方式参与：</p> <p>1）投标人属于中型企业的，必须将本项目合同分包给一家或者多家小微企业，小微企业承担的合同份额不低于合同金额的 28%且不高出合同金额的 50%，接受分包合同的企业之间不得存在直接控股、管理关系。【依据符合上述比例的分包意向协议书、分包意向协议书上述比例全部服务的承接方的《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的分包意向协议书上述比例的承接方属于监狱企业的证明文件或分包意向协议书上述比例的承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。</p> <p>2）投标人属于小微企业的，不允许分包。【依据全部服务的承接方的《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的承接方属于监狱企业的证明文件或承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。</p>			
7	已按招标公告的要求获取招标文件的投标人。			
结论				

**备注：**

1. 投标人分栏中填写“√”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；结论写“通过”或“不通过”。
2. 有一项不符合的投标人即为不通过资格性审查，则该投标人为不合格投标人，不需进行后续评审。
3. 通过资格性审查的投标人不足 3 家的，不得评标。

附表二 符合性审查表

符合性审查表

序号	评审内容	A	B	C
1	按照招标文件规定要求签署和盖章的；			
2	法定代表人资格证明书及法定代表人授权委托书的有效性；			
3	投标函已提交并符合招标文件要求的，且投标有效期满足招标文件要求的；			
4	投标人按招标文件要求提交投标保证金的（如有）；			
5	投标文件完全满足对招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的；			
6	报价符合招标文件要求的；			
7	投标文件没有采购人不能接受的附加条件的；			
8	投标文件没有出现串通投标情形的；			
9	投标文件没有招标文件中规定的其他无效投标条款的；			
10	没有法律、法规规定的其他无效情形。			
结论				

备注：

1. 投标人分栏中填写“√”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；结论写“通过”或“不通过”。
2. 有半数以上的评委对投标人的结论为“不通过”则该投标人为不合格投标人，不得进入下一步详细评审。

附表三 商务评分表

商务评分表

序号	评审项目	评审细则	分值
1	项目业绩	投标人提供 2021 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）取得的物业管理服务项目业绩，每提供一项业绩得 5 分，本项最高得 5 分。 注：提供合同关键页复印件（须体现项目名称、项目内容或清单、双方签字盖章页），证明材料提供不齐全或无法认定的不得分，同一业主续签的不重复计分。	5
2	企业管理体系认证情况	具有有效期内的质量管理体系认证证书得 5 分； 注：本项满分 5 分，提供上述在有效期内的认证证书扫描	5

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		件或复印件加盖投标人公章及在国家认证认可监督管理委员会官网（ <a href="http://www.cnca.gov.cn">http://www.cnca.gov.cn</a> ）上查询到的有效期内的截图打印件，已失效、暂停或撤销的不得分。新设立企业由于成立时间不足 3 个月导致未获得证书的，提供相关说明可相应得分。	
3	物业智能化服务	投标人在日常管理中能够运用智能化管理软件提供高效物业服务，具有智慧物业服务系统或平台，或承诺在签订合同后能投入运用智能化物业管理软件（系统）服务本项目的，得 5 分。 注：须提供相关证明材料（如软件著作权证书或功能截图）或提供承诺函，满足要求得 5 分，不提供或无法认定的不得分。	5
4	项目经理情况	拟派本项目的项目经理（1人）具有5年或以上同类物业管理工作经验的，得10分。 注：须提供上述人员工作履历表（工作经验以履历表为准）并加盖投标人公章，同时提供投标截止之日前六个月内任意一个月的由投标人为其缴纳社保的证明材料复印件（须至少体现养老保险）；如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金；不提供或无法认定的不得分。	10
5	其他团队人员情况	1、拟派本项目的综合文员： 具有2年或以上行政人事及财务相关工作经验的，得5分； 2、拟派本项目的工程人员： 具有3年或以上物业工程、设备维护相关工作经验的，得5分； 3、拟派本项目的清洁主管： 具有2年或以上物业保洁管理工作经验的，得5分； 4、拟派本项目的保安主管： 具有2年或以上物业保安管理工作经验的，得5分。 注：本项满分20分，上述人员允许兼任；须提供上述人员工作履历表（工作经验以履历表为准）并加盖投标人公章，同时提供投标截止之日前六个月内任意一个月的由投标人为其缴纳社保的证明材料复印件（须至少体现养老保险）；如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件	20



项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		证明其依法不需要缴纳社会保障资金；不提供或无法认定的不得分。	
合计			45

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分；
2. 仅对已通过资格性评审和符合性评审的投标文件进行评分；评分小数点保留至 0.1；

附表四 技术（服务）评分表

技术（服务）评分表

序号	评审项目	评审细则	分值
1	公用设施设备维护服务方案	根据投标人对“3.2公用设施设备维护服务”中的要求制定的公用设施设备维护服务方案进行评审： 1、相关方案完全满足且有优于项目需求的，得8分； 2、相关方案完全满足项目需求的，得5分； 3、相关方案不能完全满足项目需求的，得2分； 其他情况或无相关内容不得分。	8
2	保洁服务方案	根据投标人对“3.3保洁服务”中的要求制定的保洁服务方案进行评审： 1、相关方案完全满足且有优于项目需求的，得8分； 2、相关方案完全满足项目需求的，得5分； 3、相关方案不能完全满足项目需求的，得2分； 其他情况或无相关内容不得分。	8
3	绿化服务方案	根据投标人对“3.4绿化服务”中的要求制定的绿化服务方案进行评审： 1、相关方案完全满足且有优于项目需求的，得8分； 2、相关方案完全满足项目需求的，得5分； 3、相关方案不能完全满足项目需求的，得2分； 其他情况或无相关内容不得分。	8
4	保安服务方案	根据投标人对“3.5保安服务”中的要求制定的保安服务方案进行评审： 1、相关方案完全满足且有优于项目需求的，得8分； 2、相关方案完全满足项目需求的，得5分； 3、相关方案不能完全满足项目需求的，得2分；	8

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

		其他情况或无相关内容不得分。	
5	会议服务方案	根据投标人对“3.6会议服务”中的要求制定的会议服务方案进行评审： 1、相关方案完全满足且有优于项目需求的，得8分； 2、相关方案完全满足项目需求的，得5分； 3、相关方案不能完全满足项目需求的，得2分； 其他情况或无相关内容不得分。	8
合计			40

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分；
2. 仅对已通过资格性评审和符合性评审的投标文件进行评分；评分小数点保留至 0.1；

**附表五 价格评分表（价格分值：15 分）**

价格分应当采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：评分标准（公式）：

投标人价格得分 =  $\frac{\text{评标基准价}}{\text{投标总价}}$  × 价格分值

- 1、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评标基准价和投标报价；
- 2、投标报价得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数字；

备注：

1. 价格修正：投标人的投标报价中经评标委员会确定为供货范围（包括货物、工程和服务）缺漏项，而进行调整的，调整价为该项目在其他有效投标中的最高报价。
2. 评标委员会将按照上述修正错误的方法调整该投标人的投标文件中的投标报价，调整后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的投标价格，则其投标将被拒绝。

**第五部分 合同书格式**

**国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目合同**

采购编号：\_\_\_\_\_

合同编号：

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位  
2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

签约地点：

签订日期：      年    月    日

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。

甲 方：国家税务总局郁南县税务局

电 话：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

根据国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《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、项目主要内容及实现功能目标：

包括但不限于基本服务、公用设施设备维护服务、保安服务、绿化服务、保洁服务、会议服务等，详见招标文件、投标文件。

### 二、服务供应清单：详见《报价清单明细》。

### 三、基本合同条款一览表

本项目商务通用条款一览表（中标服务期内）

1. 中标总金额：人民币 小写：\_\_\_\_\_ 元，大写：\_\_\_\_\_ 元

2. 合同金额组成：合同金额为完成本次服务项目的全部费用价格，包含但不限于其派出人员的工资、福利、补助、管理费用、相关税费、劳保、培训、服装、吃、住、加班费、高温等恶劣环境作业费、离职补偿费、办公经费和差旅费等费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等完成本项目所需的所有成本与费用。

3. 项目服务地点：甲方指定地点

4. 服务范围：具体详见合同附件及招标文件中各包组服务内容

5. 服务期：202X 年 1 月 1 日-202X 年 12 月 31 日（共 12 个月）。

6. 合同一年一签，一年服务期满后续签下一年，续签条件如下：甲方对乙方合同年度内每月服务情况考评，全年没有发生累计 2 次不合格的情况。

7. 付款方式：

（1）乙方应于每月 10 日前与甲方共同核实上月实际发生项目费用。

（2）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中标通知书；

④验收/成果报告等甲方要求的其他相关结算资料。

(3) 服务费按月结算，乙方应于每月 10 日前向甲方提供上月有效发票，甲方结合考核结果运用，在收到发票后的 10 个工作日内通过银行转账方式向乙方支付上月服务费用。若未能在约定的时间内提供发票，付款时间顺延，所产生的责任由中标人自行承担。

8. 项目交接时间要求：乙方在签订合同后一个月内，与原有物业公司完成各项交接。

9. 物业服务质量要求：合同（包括招投标文件）有约定的按合同约定执行，无约定按《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》以及国家和地方政府的有关规定、行业标准执行。

#### **四、其他事项：**

提供保安服务的人员应符合《保安服务管理条例》规定的保安员条件及相关规定。

#### **五、项目管理质量要求：**

乙方应牢固树立对外形象，对内抓管理的工作理念，按相关规定及时完成服务需求。

#### **六、质量及安全文明要求：**

(1) 乙方须做好物业管理服务人员的安全教育培训和安全措施，保证员工的安全，乙方的员工在甲方委托的物业范围内发生的事故及侵害、违法、违规、犯罪等行为，一切后果和责任依法由乙方承担。

(2) 乙方在本项目合同执行期间，在服务范围内须保证无管理瑕疵导致刑事治安案件，无消防责任事故，无机械设备操作责任事故。

#### **七、组织管理要求：**

(1) 乙方应根据有关法律法规及本项目合同的约定，结合各岗位的特点制定物业管理制度、工作规程、考核办法和实施细则。

(2) 乙方严格按照甲方要求及乙方投标文件中承诺的配备有相关岗位经验和足够数量的工作人员，且全部人员按国家规定购买相应的社会保险，发放节日补助。乙方按照国家规定和劳动合同的约定向工作人员及时足额支付劳动报酬，一切劳动合同及产生的劳务纠纷均由乙方负责。如乙方人员因劳动纠纷原因对甲方造成损失的，甲方有权扣减物业管理费用作为抵偿。

(3) 乙方应保证各部门人员接受培训学习后有持续的服务时限，避免核心技术人员流失严重影响服务质量。

(4) 乙方对甲方委托的物业设施不得擅自占用和改变其使用功能。

(5) 乙方应遵守甲方的规章制度和管理规定，不得损害甲方的利益，一切管理服务工作的实施，必须以服从服务于甲方工作需要为前提，以方便甲方为原则，避免因实施不当给甲方造成不利的影响；如乙方制定的管理制度与甲方的规章制度有抵触的，应以甲方的规章制度

为依据进行合理调整，调整方案报甲方审核后方可实施。

(6) 乙方若使用甲方提供的房屋、设备物品和其他资料，应配合甲方做好交接登记，登记文书一式两份，盖章签收，乙方和甲方双方各执一份，乙方对甲方提供的设施设备负有保管责任，如有遗失损坏，按物品原价赔偿。

(7) 本项目合同终止时，乙方必须 5 日内无条件向甲方移交全部物业管理档案资料。

#### **八、物业管理服务对照执行标准：**

(1) 符合国家《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《保安服务管理条例》；

(2) 符合中华人民共和国国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准；

(3) 符合采购文件和响应承诺中各方共同认可的合理要求；

(4) 上述各类标准与法规必须是有关官方机构最新发布的现行标准版本，如规范标准不一致的以最高者为准。

#### **九、验收**

服务期满后，乙方应将管理所有技术资料及档案移交给甲方审阅。甲方依据采购文件和合同约定，按国家相关规定组织验收。

#### **十、违约责任：**

(1) 乙方未按要求履行合同义务时，须从违约之日起每日按合同总额的万分之\_\_\_比例向甲方支付违约金；逾期\_\_\_日以上时，甲方有权终止合同，乙方需一次性支付本合同总额 \_\_\_% 违约金，且由此造成甲方的经济损失由乙方承担。违约金不足以弥补损失的，乙方应按全额赔偿。如因乙方违反本合同约定所需承担的违约金、赔偿金等，甲方有权直接于应付款中扣除。

(2) 甲方如未按要求履行合同义务时，或无故拖延验收、付款时，乙方有权要求甲方向乙方支付拖欠违约金，标准为每日按逾期应付款总额的万分之\_\_\_ 计算，累计不超过应付款总额\_\_\_%，甲方连续拖欠款项达\_\_\_个月以上，乙方有权解除协议，并依法追回欠款和违约金。

(3) 本合同履行过程中一方违约的，违约方应赔偿守约方的损失，包括但不限于律师费、诉讼/仲裁费、公证费、差旅费、保全费、担保保函费等费用。

(4) 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

#### **十一、提出异议的时间和方式：**

(1) 甲方有异议时，应向乙方提出整改意见（电话或微信）。甲乙双方各安排一名工作人员进行对接。甲方代表\_\_\_\_，联系电话\_\_\_\_，微信\_\_\_\_；乙方代表\_\_\_\_，联系电话\_\_\_\_，微信\_\_\_\_。

(2) 乙方在接到甲方异议后，应在 3 天内负责处理并函复甲方处理情况，否则，即视为默认甲方提出的异议和处理意见。

(3) 乙方利用专业技术和行业信息优势之便，以不道德的手段，故意隐瞒和掩盖自身过失，违背投标承诺和未尽义务，损害了甲方的合法权益，甲方在任何时候均可追究乙方的违约责任并索取赔偿，且不受验收程序、服务期和合同时效的限制。

## **十二、争议的解决：**

(1) 合同履行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(2) 法院审理期间，除提交法院审理的事项外，其它无争议的事项和条款仍应继续履行。

## **十三、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 48 小时内向对方通报，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。

## **十四、税费：**

本合同实施过程中所发生的一切税费及不可预见费均由乙方承担。

## **十五、合同生效与合同备案：**

(1) 本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字并盖章后生效。

## **十六、其它：**

(1) 乙方在合同履行期间必须严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”采购单位工作人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”采购单位工作人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果。

(2) 所有双方共同签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议）、采购文件、要约文件和响应承诺文件、合同附件及《中标通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。如上述文件出现不一致情形的，按上述文件所列顺序确定优先适用次序。

(3) 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。

(4) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让或部分转让其本合同项下义务。

(5) 本合同履约地点：广东省云浮市郁南县。

- (6) 本合同（含附件）共计      页，缺页之合同为无效合同。
- (7) 本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字并盖章后生效。
- (8) 本合同一式\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份，效力等同。
- (9) 双方均已对以上各条款及附件作充分了解，并明确理解由此而产生的相关权责。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签订地点：

签订日期：      年    月    日

签订日期：      年    月    日

开户名称：

银行帐号：

开 户 行：



## 第六部分 投标文件格式

投标人编写的投标文件应包括自查表、资格性符合性部分、商务部分、技术（服务）部分、价格部分五部分。

注：1. 请投标人按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作投标文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价。

1.1 自查表

1.1.1 商务评分页码对应表

1.1.2 技术（服务）评分页码对应表

1.2 资格性符合性部分文件

1.3 商务部分文件

1.4 技术（服务）部分文件

1.5 价格部分文件

2. 唱标信封另单独分装，按以下顺序用订书机装订：

2.1 开标一览表

2.2 法定代表人资格证明书

2.3 法定代表人授权委托书

另唱标信封装有投标文件电子版的 U 盘 1 个，需贴以下标识：“【项目名称：\_\_\_\_\_ 项目编号：\_\_\_\_\_】-投标人单位名称”

**--备注--**

- |  |
|--|
| <p>1.所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；</p> <p>2.为了绿色环保，建议投标文件正、副本均采用双面打印。</p> |
|--|

投标文件封面/密封包封面（参考）

国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026  
年至 2027 年物业管理服务采购项目  
政 府 采 购

投 标 文 件  
（正本/副本/唱标信封）

采购项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

采购项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027  
年物业管理服务采购项目

投标人名称：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

—备注—

- |  |
|--|
| <p>1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；</p> <p>2.本格式用于投标人编制投标文件封面和密封包封面，（正本/副本/唱标信封）三项根据实际包装/封装的内容填写；</p> <p>3.投标文件格式中所有的日期填写开标当日或者投标人领购招标文件至开标前任意一天。</p> |
|--|

一、自查表

1.1 自查表

文件类型	序号	文 件 名 称	提交情况		页码 范围	备注
			有	无		
投标人应提交的 资格性符合性文件（加盖投标人 公章）	1	投标函				
	2	法定代表人资格证明书				
	3	法定代表人授权委托书				
	4	投标人资格声明函				
	5	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定的证明文件			/	详见 5.1-5 .6
	5.1	在中华人民共和国境内注册的营业执照（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），（1、如非“多证合一”证照，同时提供组织机构代码证复印件和税务登记证复印件；2、若分公司投标：投标人为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件及总公司对分公司出具的有效授权书）；				
	5.2	经会计师事务所审计的 2024 年度财务状况报告；或同时提供①基本开户行出具的资信证明、②《基本存款账号信息》或《开户许可证》；				
	5.3	履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；				
	5.4	投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收的证明（纳税凭证）复印件，如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税；				
	5.5	投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳社会保险的证明（缴费凭证）复印件，如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金；				
	5.6	参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；				
	6	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，不得再参加同一采购项目的其他采购活动的书面声明；				

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

	7	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的书面声明；				
	8	其他资格性条款要求的证明材料				
	9	实质性响应一览表（“★”项）				
投标人应提交的商务文件 （加盖投标人公章）	1	投标人简介				
	2	合同条款响应一览表				
	3	商务评审部分文件				
	4	近年完成同类项目一览表				
	5	管理和技术人员一览表				
	6	投标人认为应当提交的其他商务文件				
投标人应提交的技术（服务）文件（加盖投标人公章）	1	重要条款响应表				
	2	一般条款响应表				
	3	技术（服务）评审部分文件				
	4	投标人认为应当提交的其他技术文件				
投标人应提交的价格文件（加盖投标人公章）	1	开标一览表				
	2	明细报价表				
	3	中小企业声明函（如适用）				
	4	监狱企业的证明文件（如适用）				
	5	残疾人福利性单位声明函（如适用）				
	6	分包意向协议（如适用）				

**—备注—**

1.所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；  
2.投标人应根据投标文件中实际提交的内容在“提交情况（有/无）”列打“√”或“×”，打“√”则在“页码范围”列填入内容在投标文件的页码范围，打“×”则在“页码范围”列填入“\”。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

1.2 商务评分页码对应表

序号	评审分项	提交内容	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
4			见投标文件（）页
5			见投标文件（）页
...			

1.3 技术（服务）评分页码对应表

序号	评审分项	提交内容	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
4			见投标文件（）页
5			见投标文件（）页
...			

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；

2.投标人应根据《第四部分 评标原则和方法》中《附表三 商务评分表》评审项目的各项内容，按顺序填写《商务评分页码对应表》；

3.投标人应根据《第四部分 评标原则和方法》中《附表四 技术（服务）评分表》评审项目的各项内容，按顺序填写《技术（服务）评分页码对应表》；

4.“提交内容”列填写投标人根据评审细则提交的材料。

## 二、资格性符合性部分

### 2.1 投标函

#### 投标函

（国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司）：

依据贵方采购（项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位2026年至2027年物业管理服务采购项目，项目编号：0877-25GZTP4ZC0842）项目招标采购货物及服务的招标公告，我方代表（填写姓名、职务）经正式授权并代表（填写投标人名称、地址）提交下述文件正本\_\_份，副本\_\_份。

1. 自查表；
2. 资格性符合性部分；
3. 商务部分；
4. 技术（服务）部分；
5. 价格部分。

在此，我方声明如下：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供报价。
2. 投标有效期为递交投标文件之日起 90 天，如中标，有效期将延至合同终止日为止。
3. 我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括全部澄清及参考文件（如果有的话）。我方认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标人的内容。我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我方承诺在本次投标文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成分，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得中标资格。
7. 我方同意如在本项目开标后、投标有效期之内撤回投标，或中标后未在规定期限内签订合同并送贵方备案的，贵方将不退还投标保证金（如果有的话）。
8. 我方保证，采购人在中华人民共和国境内使用我方投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的投标报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。
9. 我方如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，并按招标文件规定向采购代理机构足额缴纳中标服务费（如果《第三部分 投标人须知》写明由中标人缴纳的话）。
10. 我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：
  - （1）我方具有独立承担民事责任的能力；
  - （2）我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
  - （3）我方具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
  - （4）我方具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
  - （5）我方参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。
  - （6）我方符合法律、行政法规规定的其他条件。
11. 我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖私章：\_\_\_\_\_

投标人名称（单位盖公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

**--备注--**

《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除。
---

2.2.1 法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

致：国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司：

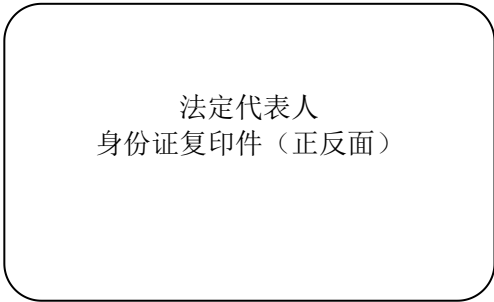
\_\_\_\_\_女士/小姐/先生，现任我单位\_\_\_\_\_职务，为法定代表人，特此证明。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

签发日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附：法定代表人性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_





2.2.2 法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

致：国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司：

兹授权\_\_\_\_\_女士/小姐/先生，为我方处理国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目投标的事务代理人，其权限是：（填写投标、参与开标、签署合同等）\_\_\_\_\_。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签名或盖私章）：\_\_\_\_\_

签发日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

有效期限：\_\_\_\_\_120 天\_\_\_\_\_

附：授权代表性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

被授权人（授权代表）  
身份证复印件（正反面）

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.若投标签字代表为法定代表人，则无需提供本授权委托书；
- 3.本授权委托书为唯一必须由投标人法定代表人签名或盖私章的格式，请投标人务必注意。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

**2.3 投标人资格声明函**

**投标人资格声明函**

致：国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司

关于贵方（项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842）采购项目，我单位愿意参加投标，提供招标文件中规定的货物及服务，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

附：投标人应提交所有《第一部分 招标公告》“二、申请人的资格要求”所需提供的证明材料，加盖投标人公章（内容见2.4.1）

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 2.4.1 供应商资格条件证明材料

(1) 在中华人民共和国境内注册的营业执照（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），（1、如非“多证合一”证照，同时提供组织机构代码证复印件和税务登记证复印件；2、若分公司投标：投标人为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件及总公司对分公司出具的有效授权书）；

(2) 提供经会计师事务所审计的 2024 年度财务状况报告；或同时提供①基本开户行出具的资信证明、②《基本存款账号信息》或《开户许可证》；

(3) 履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；

#### 书面声明

国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司

本单位郑重声明：我单位具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(4) 投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收的证明（纳税凭证）复印件，如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税；

(5) 投标截止日前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳社会保险的证明（缴费凭证）复印件，如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金；

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

## 书面声明

国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司

本单位郑重声明：我单位在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。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(7) 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，不得再参加同一采购项目的其他采购活动的书面声明；

## 书面声明

国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，我单位及附属机构，非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。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。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**(8) 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的书面声明；**

## 书面声明

国家税务总局郁南县税务局/广东广招招标采购有限公司

我单位不存在“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，参加同一包号投标或者未划分包号的同一招标项目投标”的情况。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。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**(9) 其他资格性条款要求的证明材料**

2.5 实质性响应一览表（“★”项）

实质性响应一览表（“★”项）

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	原条款描述	投标人响应描述	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				见投标文件（）页
2				见投标文件（）页
3				见投标文件（）页
4				见投标文件（）页
5	.....			见投标文件（）页

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.投标人必须对应《第二部分 采购需求书》带“★”的实质性条款逐条应答并按要求填写本表；若《第二部分 采购需求书》无带“★”的实质性条款，则在第一行填写“本项目无带“★”的实质性条款”；
- 3.带“★”的实质性条款均为必须完全满足指标，投标人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将被确定为投标无效。

## 2.6 承诺函

### 承诺函

- 1、
- 2、
- 3、...

（根据采购文件要求进行承诺，格式自拟）

### 三、商务部分

#### 3.1 投标人简介

**--备注--**

1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；

2.本项内容无固定格式，投标人可以根据自身实际情况自拟。



3.2 合同响应一览表

合同响应一览表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	招标文件合同条款条目	投标文件响应情况	偏离情况	说明
1				
2				
3	.....			

投标人名称（单位盖公章）：

日期： 年 月 日

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.投标人若对《第五部分 合同书格式》条款有偏离（正偏离或负偏离），仅对偏离条款作出说明，并填入本表，下面一行填写“完全响应合同书其他条款，无任何偏离”；若对《第五部分 合同书格式》条款无任何偏离，则在第一行填写“完全响应合同书所有条款，无任何偏离”。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

**3.3 商务评审部分文件**

**—备注—**

- |   |
|---|
| <p>1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；</p> <p>2.投标人应按照《第四部分 评标原则和方法》中《附表三 商务评分表》评审项目的各项内容，按顺序编制商务评审部分文件，格式自定。</p> |
|---|

3.4 近年完成同类项目一览表

近年完成同类项目一览表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	用户/业 主名称	项目名称	项目内容	合同总价	签订时间	完成时间	用户/业主 联系人及 电话	查阅/证明 文件指引
1								第__页
2								第__页
3								第__页
4								第__页
...								第__页
合计：____个业绩								

-备注-

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.投标人应按照《第四部分 评标原则和方法》中《附表三 商务评分表》的对近年完成同类项目评审项的要求提交相应资料；如本项目未将近年完成同类项目纳入评审，投标人可以不将本表编制到投标文件中；
- 3.本表仅为参考格式，投标人可以进行增删。

3.5 管理和技术人员一览表

管理和技术人员一览表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	担任职务	承担工作内容	查阅/证明文件指引
1								项目负 责人		第__页
2										第__页
3										第__页
4										第__页
...										第__页

-备注-

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.投标人应按照《第四部分 评标原则和方法》中《附表三 商务评分表》的对项目管理和技术人员评审项的要求提交相应资料；如本项目未将项目管理和技术人员纳入评审，投标人可以不将本表编制到投标文件中；
- 3.本表仅为参考格式，投标人可以进行增删。

**3.6 投标人认为应当提交的其他商务文件**

**--备注--**

- |   |
|---|
| <p>1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；</p> <p>2.投标人对商务部分内容仍有要补充的，可以编制到本标题下。</p> |
|---|

四、技术（服务）部分

4.1 重要条款响应表

重要条款响应表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	采购规格/要求	投标实际参数	是否偏离	偏离简述
1				
2				
...				

投标人名称（单位盖公章）：

日期： 年 月 日

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.《第二部分 采购需求书》的所有“▲”的条款为重要条款，为评审的重要评分指标。投标人若有部分带“▲”条款未响应或不满足，将可能导致其响应性评审严重扣分；
- 3.投标人必须对应所有“▲”的条款进行响应，填入此表；若本项目无带“▲”的条款，则在第一行填写“本项目无带“▲”条款”；
- 4.表格中“投标实际参数”投标人应按投标货物/服务实际数据填写，表格中“是否偏离”只填写“无偏离/正偏离/负偏离”的内容。

4.2 一般条款响应表

一般条款响应表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

序号	采购规格/要求	投标实际参数	是否偏离	偏离简述
1				
2				
...				

投标人名称（单位盖公章）：

日期： 年 月 日

--备注--

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；
- 2.《第二部分 采购需求书》的所有非“★”且非“▲”的条款均为评审的一般指标；
- 3.投标人必须对应所有非“★”且非“▲”的条款进行响应，填入此表；若对《第二部分 采购需求书》所有非“★”且非“▲”的条款无任何偏离，则在第一行填写“完全响应所有一般条款，无任何偏离”；
- 4.表格中“投标实际参数”投标人应按投标货物/服务实际数据填写，表格中“是否偏离”只填写“无偏离/正偏离/负偏离”的内容。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

**4.3 技术（服务）评审部分文件**

**--备注--**

- |   |
|---|
| <p>1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；</p> <p>2.投标人应按照《第四部分 评标原则和方法》中《附表四 技术（服务）评分表》评审项目的各项内容，按顺序编制技术（服务）评审部分文件，格式自定。</p> |
|---|



4.4 投标人认为应当提交的其他技术文件

**--备注--**

1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；

2.投标人对技术部分内容仍有要补充的，可以编制到本标题下。

五、价格部分

5.1 开标一览表

开标一览表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

投标内容	投标报价（两年总报价，单位 元）	服务期	备注
国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目	大写：人民币_____元 小写：¥_____元	共24个月，即2026年1月1日至2027年12月31日。	

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_  
日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

-备注-

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；  
2.投标人须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式；  
3.报价中必须包含合同实施过程中应预见和不可预见费用；  
4.此表是投标文件的必要文件，是投标文件的组成部分，还应另附一份封装在一个信封中，作为唱标之用。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

---

5.2 明细报价表

明细报价表

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目

项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

货币单位：元（人民币）

*（投标人可自拟）*

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

5.3 中小企业声明函（如适用）

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. 国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目，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）；

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。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

—备注—

- 1.《第六部分 投标文件格式》所有斜体字仅用于指导投标人编制投标文件，投标人应在最终提交的投标文件中将其删除；

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。

**5.4 监狱企业的证明文件（如适用）**

**监狱企业的证明文件**

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，并加盖投标单位公章。

**5.5 残疾人福利性单位声明函（如适用）**

**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。

投标人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 5.6 分包意向协议（以合同分包形式参加投标时适用）

备注：若以合同分包形式参加投标时，参考下列格式提供《分包意向协议》。不要求以分包形式参加投标的，可不提供本协议。

### 分包意向协议

采购项目名称：\_\_\_\_\_。

致：\_\_\_\_\_（采购人、采购代理机构名称）

我方（分包企业即报价供应商全称）决定参加以上项目的投标，并作为总包单位与接受分包合同的企业协商一致订立分包意向协议如下：

1. 各方承担的工作内容为：

我方（即分包企业）承担本项目的主体、关键性内容。

（接受分包合同企业 1 全称） 承担\_\_\_\_\_。

（接受分包合同企业 2 全称） 承担\_\_\_\_\_。

.....

其中：接受分包合同的企业中（某成员或部分成员……全称）为小微企业，将承担合同总金额\_\_%的工作内容。我方确认，接受分包合同的小微企业与我方之间不存在直接控股、管理关系。（接受分包合同企业中有小型、微型企业时选用）。

具体内容中选后再详细商定，同时符合法律、法规规定的其他规定。

2. 相关文件的盖章、签署（除招标文件有特别说明要求外）

我方代表所有接受分包合同企业参加采购活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本采购项目有关的一切事宜，并承担本项目的全部实施、管理及相关责任。我方及我方推选的授权代表负责在本项目投标中签署一切文件和处理的一切事宜。

我方及各接受分包合同企业单方签署、盖章确认的本项目响应文件及相关响应资料，我方均承认其法律效力，并对响应文件内容的真实性、合法性和完整性承担民事、行政、刑事责任。

3. 如中选，我方与（采购人）签订合同书，各接受分包合同企业与我方分别签订分包合同。我方就采购项目（含分包项目）向采购人负责。

4. 我方及接受分包合同企业不得再以自己名义单独或加入其他供应商参加本项目（同一子包）的投标。

5. 我方（及接受分包合同的企业）如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，我方同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

6. 本协议在自签署之日起生效，投标有效期内有效，如获中标资格，合同有效期延续至合同履行完毕之日。

7. 本协议书正本一式\_\_\_份，随投标文件装订\_\_\_份，送采购人\_\_\_份，分包单位成员各一份；副本一式\_\_\_份，各成员各执\_\_\_份。

项目名称：国家税务总局郁南县税务局及下属单位 2026 年至 2027 年物业管理服务采购项目  
项目编号：0877-25GZTP4ZC0842

本《分包意向协议》同时作为各成员的法人证明书和法人授权委托书（附各成员法定代表人（最高负责人）身份证明、共同推选的代表身份证明）。

投标供应商全称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

接受分包合同的企业 1 全称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

.....

接受分包合同的企业...全称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：各成员法定代表人（最高负责人）身份证件扫描件或复印件（分别提供）

身份证件（正反面）扫描件或粘贴复印件
--------------------

附：共同推选的代表（代表姓名）身份证件扫描件或复印件

身份证件（正反面）扫描件或粘贴复印件
--------------------

备注：

1. 以合同分包形式投标时需提供本协议，各方成员应在本协议上共同盖章、签署确认。
2. 本协议关键内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一。可选内容选定后可以删除多余内容。
3. 投标文件除特别说明的格式及本《分包意向协议》外，均可以按本协议约定的方式进行盖章、签署。

## 六、唱标信封

唱标信封单独封装，包含以下材料：

- （1）开标一览表（见“5.1”）
- （2）法定代表人资格证明书（见“2.2.1”）
- （3）法定代表人授权委托书（见“2.2.2”）
- （4）含有投标文件电子版的 U 盘 1 个，需贴以下标识：“【项目名称：                      项目编号：              】-投标人单位名称”



## 七、其他格式文件

（本部分格式为投标人提交询问、质疑函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。）

### 7.1 询问函格式

#### 询 问 函

##### 一、询问供应商基本信息

询问供应商： .....

地址： ..... 邮编： .....

联系人： ..... 联系电话： .....

授权代表： .....

联系电话： .....

地址： ..... 邮编： .....

##### 二、询问项目基本情况

询问项目的名称： .....

询问项目的编号： ..... 包号： .....

采购人名称： .....

采购文件获取日期： .....

##### 三、询问事项具体内容

询问事项 1： .....

说明疑问或无法理解原因： .....

建议： .....

询问事项 2：

.....

签字（签章）： ..... 公章： .....

日期： .....

7.2 质疑函格式

质 疑 函

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： .....

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： .....

签字（签章）： ..... 公章： .....

日期： .....

附件：质疑供应商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。

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

质疑函制作说明：

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包组号。**
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章，并加盖公章。