

# 广东省政府采购

## 公开招标文件

采购计划编号：**440115-2024-03232**

采购项目编号：**CZ2024-0705**

项目名称：黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目

采购人：广州南沙开发区土地开发中心

采购代理机构：广州市政府采购中心

第一章 投标邀请

广州市政府采购中心受广州南沙开发区土地开发中心的委托，采用公开招标方式组织采购黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目。欢迎符合资格条件的国内供应商参加投标。

一.项目概述

1.名称与编号

项目名称：黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目  
采购计划编号：440115-2024-03232  
采购项目编号：CZ2024-0705  
采购方式：公开招标  
预算金额：16,892,759.58元

2.项目内容及需求情况（采购项目技术规格、参数及要求）

采购包1(黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目):  
采购包预算金额：16,892,759.58元

品目号	品目名称	采购标的	数量（单位）	技术规格、参数及要求	是否允许进口产品
1-1	物业管理服务	确定一家中标人，为采购人提供物业管理服务，本项目管理服务内容 包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务。	3(年)	详见第二章	否

本采购包不接受联合体投标  
合同分包：不允许合同分包  
合同履行期限：3年，黄阁安置区二期自2025年10月1日开始，黄阁安置区五期初定自2024年9月1日开始，并统一以先  
届满3年合同期的项目时间作为服务终止日期。

二.投标人的资格要求

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

- 1)具有独立承担民事责任的能力：依据《投标函》及以下相关证照的扫描件之一：1.企业法人提供企业法人营业执照；  
2.事业法人提供事业法人登记证；3.其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4.自然人提供居民身份证等。分支机构  
投标的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书。
- 2)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：依据《投标函》。
- 3)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：依据《投标函》。
- 4)履行合同所必需的设备和专业技术能力：依据《投标函》。
- 5)参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录：依据《投标函》。

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

采购包1（黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目）： 本项目不属于专门面向中小微企业采购的项目。

### 3.本项目特定的资格要求：

采购包1（黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目）：

1)1、本项目不接受联合体投标；2、投标人未被列入“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（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）。3、投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件：依据《投标函》。

### 三.获取招标文件

时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

获取方式：在线获取。供应商应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

售价：免费

### 四.提交投标文件截止时间、开标时间和地点：

提交投标文件截止时间和开标时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

### 五.公告期限、发布公告的媒介：

1、公告期限：自本公告发布之日起不得少于5个工作日。

2、发布公告的媒介：中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))，广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)广州交易集团有限公司（[www.gzggyz.cn](http://www.gzggyz.cn)）。

### 六.本项目联系方式：

#### 1.采购人信息

名称：广州南沙开发区土地开发中心

地址：广州市南沙区黄阁镇华梦街6号501、502、503

联系方式：84986230

#### 2.采购代理机构信息

名称：广州市政府采购中心

地址：广东省广州市天河区天润路333号

联系方式：28667465、28866163

#### 3.项目联系方式

项目联系人：曹菁（采购文件咨询）、何晓蕾（质疑受理）

电话：28667465、28866163

#### 4.技术支持联系方式

云平台联系方式：020-88696588

开标评标服务专线：020-88696599

采购代理机构：广州市政府采购中心



## 第二章 采购需求

### 一、项目概况：

项目属性：服务类；

品目类别：物业管理服务（C21040000）；

本项目属于不专门面向中小微企业预留采购份额的项目，原因和情形为：按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形。

★中标人应按照《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）。

★中标人应按照《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和缴存住房公积金。

本项目最高限价人民币16,892,759.58元。项目管理服务期限共3年，其中：第一年预算金额5,630,919.86元；第二年预算金额5,630,919.86元；第三年预算金额5,630,919.86元。

（一）确定一家中标人，为采购人提供物业管理服务，本项目管理服务内容包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务。

#### （二）〈物业概况〉

黄阁安置区二期位于广州市南沙区黄阁镇黄阁大道旁。该项目分A地块B地块A区两个地块建设，占地面积约167720.788平方米，建筑面积约150106.4366平方米，绿地率约30%。其中:A地块已于 2010年5月交付使用，总建筑面积约为89047.932平方米，包括11层(有电梯)小高层建筑面积为20540.3874平方米，6层多层住宅建筑面积为8203.4516平方米，三层连体住宅建筑面积为57866.5211平方米，商铺建筑面积为1630.5317 平方米，公共配套建筑面积为807.0402平方米，共541套房屋；B地块A区总建筑面积约为61058.5046平方米，包括6层多层住宅建筑面积为24406.4561平方米，三层连体住宅建筑面积为32610.103平方米，商铺建筑面积为1583.3009平方米，公共配套建筑面积为2458.6446平方米，共362套房屋，2012年8月交付。

黄阁安置区五期位于南沙区黄阁镇黄阁西路以东、麒麟新城以北，占地面积约为46422平方米，总设计面积约为194580.49平方米（项目实际面积以规划条件核实面积或房屋面积测量数据为准），容积率为3.84，绿化率为30.1%。项目共8栋26层住宅、1栋4层公建综合楼，其中高层住宅（有电梯）建筑面积为126273.93平方米，地下室60112.02平方米，公建配套8194.54平方米，共1000套房屋。

物业类型：住宅区。

（三）服务期：3年，黄阁安置区二期自2025年10月1日开始，黄阁安置区五期初定自2024年9月1日开始，并统一以先届满3年合同期的项目时间作为服务终止日期。【黄阁安置区五期正在建设中，具体进场时间以采购人通知为准；本合同签订后至履行完毕前，若采购人按上级部门要求将本合同项下安置区移交属地镇街或其他单位管理的，采购人提前一个月通知中标人，中标人须按采购人要求办理并无条件配合，本合同提前终止，采购人不需向中标人支付任何补偿或赔偿，采购人、中标人双方按照中标人实际服务期限结算（属地镇街或其他单位同意原物业管理服务单位继续履行本合同的除外）】。

### 二、物业管理服务范围

黄阁安置区二期、黄阁安置区五期的物业规划红线内的所有物业管理服务工作，黄阁安置区微型消防站设施设备的购置、维护和管理的工作，包括（但不限于）：

1.房屋建筑主体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

2.房屋建筑主体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统、监控系统、智能门禁系统等）的维修、养护、管理

和运行服务。

3.对依法应由专业部门负责日常管理和维修养护的公用设施，聘请专业部门进行日常管理和维修、养护工作（例如：电梯、消防系统等）。

4.本物业规划红线内属物业管理范围的共用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、公厕、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场、道闸及小区景观设施等）的维修、养护和管理工作。

5.本小区的管道、堤围等排涝设施的运行、维修、养护和管理工作。按有关规定开展排水单元达标相关工作。

6.本物业规划红线内的属配套服务设施（健身设施、儿童游乐设施、运动场所、游泳池、商业网点等）的维修、养护和管理工作。

7.公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、“四害”、白蚁和红火蚁消杀灭治、垃圾的收集、清运及按属地政府部门要求做好垃圾分类等工作。

8.小区红线范围内的交通、车辆行驶及停泊的管理工作。

9.配合和协助当地公安机关进行安全监控、巡逻、交通疏导、紧急事件处置等公共秩序维护工作，（但不含人身、财产保险保管责任）。

10.社区文化娱乐活动的组织、开展、协办工作。

11.物业及物业管理档案、资料的保管工作。

12.空置房、周转房的管理工作。

13.负责劝阻、制止、督促整改及纠正安置区内出现的违章搭建行为，并配合相关行政主管部门对违章搭建行为进行执法和处罚。

14.负责黄阁安置区微型消防站设施设备的配备、维护和管理（由黄阁安置区一期、二期、三期3个安置区的物业管理服务单位共同负责，人员由3个安置区共同派人值班，每班2人，每天3班）。

15.负责安置区蓄电池驳运车的购置或租用及车辆的维修保养工作。

16.负责按规定分别开设专款账户，就本项目的相关场地和设施设备经营产生的收入根据收入性质分别纳入相关专款账户并按照《中华人民共和国会计法》等相关规定和相关财务管理制度开展相关管理工作；承诺服从采购人对相关收入处理方式的决定和聘请第三方专业机构对上述款项的收支情况进行审计。具体由双方另行协商确定。

17.法规和政策规定由中标人管理的其它事项。

### 三、服务要求及标准

中标人在开展本项目物业管理服务时，中标人必须成立项目物业管理处。物业管理处应坚持“以人为本，深度服务”的宗旨，充分了解小区特点，重视物业管理法规的宣传，增强有关人员意识，共同维护良好秩序，使物业管理工作在各方面得以正常有效的实施。本项目小区的物业管理要求可概括为：“以人为本，制度为据，严格管理，深度服务”，并满足《广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局、广州市市场监管局关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》（穗发改规字〔2023〕9号）四级标准（其中物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护需满足三级标准）要求。具体要求包括：

#### （一）综合管理服务

1.严格履行物业管理法规，在客户服务、保洁、维护公共秩序、水电维修等方面以ISO9001质量体系为标准，规范管理行为。

2.承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

3.有完善的管理方案，员工岗位责任与考核制度、报修服务与投诉处理制度、业主（住用户）资料保密制度、员工工作程序与工作标准等制度健全。

4.设置管理处，配置较完备的办公设施和办公用品，周一至周日每天不少于8小时在管理处进行业务接待。

5.物业服务档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索。

6.管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得岗位证书（包括但不限于电工职业资格证书或电工特种作业操作证、消防设施操作员证、保安员证等）；服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范，服务主动、热情。

7.公示8小时服务电话。急修1小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。

8.根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。

9.按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

10.按合同约定规范使用住房专项维修资金。

11.经常与业主沟通，及时解答业主的咨询和处理业主投诉。

12.按供电、供水部门的要求负责上门抄取电表、水表数据，计算并代收各住户、商铺承租者每月电费、水费，严格按照抄表员岗位职责规定执行；按照广州市有关规定和采购人的要求代收物业管理费。

13.规范管理空置房、周转房。严格按照采购人的要求，协助、配合相关部门开展分房工作，办理业主收楼入伙、退还周转房、水电过户等手续；每月巡查上述房屋，对房屋存在的房屋问题进行登记并联系建设单位处理。

14.按时交纳合同约定需交纳的所有费用（如：公共水电费用、给水总表与用户表之间的差额水费等），并定期向采购人报告相关工作完成情况。

15.文明管理，诚信服务，决不谋取不当利益，坚持低成本运作、高质量服务。

16.每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率80%以上（含80%）。

17.中标人必须有一套完整的现场物业管理制度，必须包括以下几项基本内容：

A、工作计划和 workflow

B、人员编制计划、物料装备计划

C、公共秩序维护制度、人员出入小区登记制度、物料出入放行制度

D、保洁服务标准

E、绿化管养标准

F、装修管理规定

G、电梯管理制度、消防安全管理制度

H、本项目相关场地和设施设备经营收入专账管理制度

18.负责黄阁安置区微型消防站设施设备的购置、维护和管理的工作，所配置物品满足广东省消防安全委员会《关于印发〈广东省消防安全重点单位微型消防站建设标准（试行）〉、〈广东省社区（村）微型消防站建设标准（试行）〉的通知》（粤消安[2017]2号）文件关于社区（村）微型消防站建设标准（具体见附表1）。微型消防站人员均应具备“三知、四会”（即知道消防设施和器材位置、知道疏散通道和出口、知道建筑布局和功能；会组织疏散人员、会扑救初期火灾、会穿戴防护装备、会操作消防器材）灭火救援能力、“三能”（能使用消防检查器材、能发现常见隐患、能督促指导常见隐患整改）防火巡查能力和“两掌握”（掌握消防安全基本常识、掌握宣传培训基本技能）宣传培训能力。本微型消防站接受南沙区消防大队、黄阁镇消安办、黄阁派出所等职能部门的业务指导，纳入当地灭火救援联勤体系。

附表1：微型消防站建设标准

序号	项目	数量	单位	备注
1	消防头盔	6	顶	
2	灭火战斗服	6	套	
3	消防手套	6	付	
4	消防安全腰带	6	根	
5	消防防护靴	6	双	
6	空气呼吸器	3	具	
7	防爆照明灯	6	具	
8	呼救器	6	具	
9	方位灯	6	具	
10	消防安全绳	6	根	
11	消防斧头	6	把	
12	防毒面具	12	具	
13	强光手电筒	6	把	
14	灭火器	12	具	
15	消防摩托车	1	辆	需四轮消防电动车
16	水枪	6	具	
17	水带	6	条	
18	消防应急战备柜	2	个	
19	对讲机	6	台	
20	消防人员	6	名	

备注：（1）本微型消防站需消防人员为6人，微型消防站配备器材满足粤消安[2017]2号文件关于社区（村）微型消防站建设标准，并符合国家标准或行业标准的要求。

（2）本微型消防站由黄阁安置区一期、二期、三期3个安置区的物业管理服务单位共同负责，人员由3个安置区共同派人值班（每班2人，每天3班），费用纳入物业管理日常成本支出（含装备配备费用）。

19.投标人购买或租用的蓄电池驳运车（共1辆）需专门用于黄阁安置区（二期、五期）的生活垃圾桶装桶运工作，每车装载240L标准垃圾桶数为8个，并采用液压升降尾板装置实现垃圾桶的装卸。

20.按采购人要求配合开展物业前期介入、承接查验等相关工作，并向采购人提供相关工作成果。

21.本项目除依法由专业部门负责的业务外，中标人不得将小区其他物业管理业务委托给其他人或单位，如有违约，采购人可与中标人解除合同并追究中标人的违约责任。

## （二）物业共用部位和共用设施设备维护

1.建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录；对物业共用部位进行日常管理和维修保养；发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录。

2.建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

3.安置区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，各组团、栋、单元（门）、户有明显标志；安置区主要道路及停车场交通标志齐全；各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全；对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常。

4.对共用设施设备进行日常管理和维修保养（依法应由专业部门负责的由物业公司聘请相应的专业部门负责，例如：电



梯、消防系统等)；共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准。

5.共用设施设备配有专人管理。操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常，确保不发生因无人管理原因造成设备瘫痪。消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。对消防设施进行巡检、养护，并做好记录。设备房保持整洁、通风，无冒、滴、漏和鼠害现象。

6.根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况；发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并做好记录；对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录；需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向采购人提出报告与建议，根据采购人的决定，组织维修或者更新改造。

7.按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知业主或使用人有关装饰装修的禁止行为和注意事项，监督装修过程。每周至少巡查2次装修施工现场，及时处理巡查过程发现的问题。发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止、督促整改及纠正，及时报告采购人和有关主管部门，并配合相关行政主管部门对违章搭建行为进行执法和处罚。

8.对违反规划私搭乱建、擅自改变房屋用途的行为及时劝阻、制止、督促整改及纠正，及时报告采购人和有关主管部门，并配合相关行政主管部门对违章搭建行为进行执法和处罚。

9.小区道路、场地保持基本平整，不积水。

10.窨井不漫溢，保证排水管道通畅。

11.每季度2次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好，保障排水畅通；每月1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无积水；每日1次巡查楼内公共部位门窗、玻璃及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用。

12.对照明设备按规定时间定时开关，每周巡查3次，及时修复损坏的灯具等，公共照明设备完好率在95%或以上。

13.各类共用设施设备系统每周检查2次，每季度保养1次，设备房每月清洁1次；其中消防泵启动每年不少于2次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人等情况15分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客。

14.12小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般维修1天内处理。

15.接到相关部门停水、停电、停气通知后，应向业主做好通知工作。

16.负责安置区水、电管线等设施的运作、保养、维修、安全检查工作，并做好记录。

17.负责小区排涝泵站、管道、堤围等排涝设施的运行、维修、维护和管理。

18.做好小区内外侧广告画、招牌、指示牌等设施的保护。

19.当供水、供电发生异常时，要及时排除。

20.在接到急修任务时应立即到现场处理。

21.出现设备故障，要及时处理，排除故障，问题处理完后才下班。

22.负责小区绿化灌溉设施的维修、维护工作，发现问题需及时处理。

### （三）公共秩序维护

1.配有专职的公共秩序维护员，24小时值班，并在小区出入口设立秩序维护固定岗24小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录。

2.物业公司需配备电子巡更系统等技防设施，同时应启用、维护录像监控系统等技防设施，24小时开通。设置不少于4个重点区域或重点部位（应有视频监控可记录），对重点区域、重点部位白天每4小时至少巡查1次，夜间每3小时至少巡逻1次，并有巡逻记录（需采用电子巡逻系统）。

3.对进出小区的车辆进行管理和疏导，小区车辆通行、停放有序。

4.对进出小区的装修、施工等劳务人员及其他外来人员、车辆实行登记管理，对装修材料、大宗物品等进出小区实行审批，严格控制违规装修材料进入小区。

5.制定火警、盗警、地震、台风、爆炸、人员急救、煤气泄漏、高空掷（坠）物伤人及其他不可预见紧急事件等应急处理预案，接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理，并及时报告采购人和有关部门。

6.建立公共秩序维护员管理规定、公共秩序维护员站岗执勤标准、公共秩序维护员巡逻执勤标准、公共秩序维护员交接班要求、公共秩序维护员培训制度，人员、车辆出入小区的登记制度，大宗物品进出登记制度等规章制度；定期对公共秩序维护员开展理论及实操培训，全年不少于120课时。

7.对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，及时予以制止，并及时向有关行政管理部门报告。

8.每年组织有业主或非业主使用人参与的消防演练不少于2次；其他应急预案演练不少于1次。

9.公共秩序维护员上岗时配戴统一标志、穿戴统一服装。

10.秩序维护主管人员应具备较高的业务技能和公共秩序维护团队管理能力，全面负责小区治安联防、安全监控、秩序维护、消防安全及突发事件处置等工作；负责督促、检查小区各项安全管理规章制度的落实；负责小区内消火栓、灭火器、消防报警系统及其他消防器材的管理，确保相关设施设备能正常使用；负责公共秩序维护员岗位设置、思想动态、作风培养和业务培训，经常定期和不定期检查各岗位队员的工作情况，及时处理秩序维护员报告的问题及纠正队员在岗时的个人不良行为，实施奖优惩怠；积极配合相关部门打击本小区内的赌博、盗窃、吸毒、违法违章等行动；与属地公安派出所、消防中队等保持良好的沟通联系。

11.秩序维护固定岗人员须遵纪守法，坚守岗位，服从指挥；文明服务，礼貌待人；严禁不文明语言及行为；上岗时要认真检查设备，认真做好防火、防盗、防抢劫的工作，发现不安全因素立即查明情况排除险情，并及时报告项目物业管理处，确保小区内的安全；发现违法犯罪分子要坚决设法抓获；熟悉本岗位的任务和工作程序；熟悉区内消防器材的安装位置，掌握各种器材的使用，遇到突发事件能正确处理；积极向相关人员进行遵纪守法和治安知识的宣传；严格执行来人来访登记制度，发现非区内人员在区内游荡、活动应及时处理，正确处理乱张贴广告及安全方面可疑人员的个案；严格执行物品搬迁及人员出入管理制度；认真完成项目物业管理处交办的其他任务。

12.秩序维护巡逻岗人员须熟悉区内各类设备、物品的位置，发现设备、物品有损坏或被移动的可疑情况，应立即查明并报告；检查电线线路(目视检查，禁止手动检查)和水管管道有无损坏，发现漏水(电)时，应采取措施并及时上报；巡逻中闻到异味，听到可疑声响，须立即查明情况并报告；注意观察来往人员的情况及其携带的物品，发现可疑人员要选择适当的位置加以监视并及时报告；发现偷盗、流氓等违法犯罪分子，应立刻擒获；发现打架、吵架、斗殴等行为时，要予以制止，并将严重致人伤残者抓获，交由公安部门处理；发现火警时，立即组织扑灭，并迅速报警；发现可疑物品，要立即作安全处理，并报告有关部门；发现在管理范围内散发广告、捡垃圾等闲杂违章人员，及时清离现场；发现占道摆摊、破坏绿化、乱停乱放等影响公共秩序的行为，及时制止、纠正并向上级报告；巡逻公共秩序维护员根据巡查情况，认真填写《巡逻签到记录》并将有关情况报告管理处。

#### （四）保洁服务

1.负责物业管理区域内的所有清洁卫生工作。

2.制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等规章制度。

3.垃圾日产日清，保持公共区域整洁、无异味。

4.严格按相关政府部门的要求，积极开展生活垃圾分类收集、处理等相关工作。按垃圾分类管理要求及时清运生活垃圾，确保垃圾分类投放点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。

5.小区道路、广场、停车场、绿地等公共场所每日清扫1次；电梯厅、楼道每日清扫1次，每周拖洗1次；楼梯扶手每周擦洗2次；共用部位玻璃每半月清洁1次；路灯、楼道灯每月清洁1次；架空层、天花板每月除尘1次。及时清除区内主要道路积水。

6.小区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每2个月检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。有关管井检查、疏通、清掏等工作应做好记录和资料存档。

7.二次供水水箱按规定定期清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。

8.5-10月的灭四害消杀工作每月不少于2次，其余月份每月不少于1次。消杀的成效必须符合除四害的有关要求。如环卫主管部门统一部署四害消杀或针对“登革热”等疫情开展专项消杀工作的，需按主管部门的要求做好相关工作。每月检查小区共用部位，发现蚁害的，及时开展消杀灭治工作，灭蚁药物须为经国家有关部门登记准许使用的药物。

9.每日组织专人对小区卫生进行检查，并登记到《清洁卫生日检表》中。

10.每月根据《清洁卫生日检表》中的检查情况进行统计分析，向项目物业管理处汇报。

11.采购人或上级部门交办的其它任务。

12.必须满足附表2的清洁标准。

附表2： 保洁要求及清洁标准

工作范围	工作细则	每日	每周	每月	清洁标准
小区内各栋楼公共部分	扫净地面	1			无垃圾
	拖洗楼梯		1		无灰尘、无污渍
	抹净楼梯扶手		2		无灰尘
	天花除尘			1	无蜘蛛网
	抹净照明设施			1	无污渍
	抹净门窗			1	无灰尘、无污渍
	冲洗厕所	2			无异味、无污渍
	抹净消防设施		1		无灰尘、无污渍
公共区域	扫净道路地面	1			无垃圾
	巡回保洁地面	*			无垃圾、无杂物
	清洁花槽、绿化带垃圾	1			无灰尘、无污渍
	抹净公共桌椅	1			无灰尘、无污渍
	抹净果皮箱表面	1			无污渍
	抹净照明设施表面			1	无垃圾、无杂物
	抹净指示牌		2		无灰尘、无污渍
	清理区域内的雨水井			1	无杂物
	清理区域内的排水沟			1	无杂物
	抹净消防设施		1		无灰尘、无污渍
	小区内宣传物品保洁		1		无污渍、无贴纸

\*表示不停巡回保洁

说明：(1)住宅楼的垃圾、杂物等要及时清理。

(2)垃圾收集桶(箱)每周用稀盐酸或其他洗涤用品清洗。

(3)每月喷洒药物一次进行除四害。

(4)工作过程如发现门坏、灯泡烧坏、开关损坏等，应立即修理。

#### (五) 绿化养护

1.有专业人员进行绿化养护管理。

2.制定园林绿化设施管理规定、维护保养办法等规章制度。

- 3.草坪生长良好，及时修剪和补种，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形。
- 4.做好病虫害防治工作。
- 5.使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；应选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前安民告示。
- 6.适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。
- 7.乔、灌木、攀缘植物每年修剪2次以上，无枯枝、缺枝，每年中耕除草5次以上，土壤基本疏松；按植物品种、生长情况、土壤条件适当施肥，每年普施有机肥1遍，部分花灌木增施追肥1次。
- 8.草坪无明显缺水枯黄，每年修剪5遍以上，清除杂草5遍以上，杂草面积不大于8%，每年普施有机肥至少1遍。
- 9.花坛及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾。
- 10.每年中有1次以上花卉、景点布置。
- 11.补种补栽绿化苗木。

**（六）物资装备要求**

- 1.专用于本项目防控登革热疫情等的消杀器械（如烟雾机、超低容量喷雾器等），并列配置数量、价值、实物图片等。
- 2.专用于本项目日常公共秩序维护、共用设施设备维修维护、日常保洁服务、绿化养护的物资装备，并列主要物资装备名称、数量、价值、用途、实物图片等（请列出市场单价500元以上的物资装备，如电子巡更系统、巡逻车辆、热熔机、管道疏通机、清理垃圾杂物的车辆、割草机、担架等）。
- 3.专用于本项目应对突发自然灾害、极端天气时的设备设施（如备用排涝水泵等）。

**（七）应急服务预案**

- 1.迎接上级部门检查的应急服务预案。
- 2.应对突发自然灾害、极端天气、突发公共卫生事件（如登革热疫情）的处置预案。
- 3.应对群访群诉、共用设施设备故障、破坏绿化、违章搭建、治安案件等的应急处置预案。

**四、人员配置要求**

（一）黄阁安置区二期、黄阁安置区五期服务人员具体岗位设置（★本项目须配置服务人员不少于88人）

岗位设置	人数（人）
项目经理	1
客服主管	1
前台、物业管理员	6
维修主管	1
维修员	6
秩序维护主管（保安主管）	1
秩序维护领班（保安领班）	3
秩序维护员（保安员）	45
保洁员（含主管1人）	19
绿化员（含主管1人）	5
合计	88
岗位设置	人数（人）

- （二）上表所列公共秩序维护员为三班制人员配置要求（若中标人需实行其他班制人员配置的，应征求采购人同意后方可实施）。
- （三）中标人应根据实际需要，本着科学、合理、高效的原则配备足够的专业人员实施小区物业服务工作；物业管理中层以下的管理岗位以及基层岗位在同等条件下优先聘用当地人员（公共秩序维护员需优先聘用外地人员），并签订优先聘用当地

人员的承诺书（详见附件5）；项目投入人员需具有物业管理相关工作经验，年龄需60周岁以内，具备履行现场工作的身体素质，要求忠于职守，爱岗敬业，作风正派，具有较强的管理能力、服务意识和专业技能。

#### （四）项目主要管理人员的要求：

1.项目经理1人，具有大专以上学历，具有5年以上大型住宅小区（建筑面积10万平方米以上）物业管理工作经验，其中担任项目主管以上职位3年以上，要求具备很强的组织统筹管理能力和服务意识，熟悉物业管理法律法规和项目交接事项，精通综合管理、客户服务、设备养护、装修管理、安保、卫生清洁、小区绿化养护等物业服务工作要求和技巧；在服务期间，全过程参与物业管理服务实施，负责现场安全管理、物业服务质量、处理业主（住户）投诉等相关工作；需按期参加土地开发中心组织的工作会议，并提供其签名确认的工作成果、现场巡查、培训、处理业主（住户）投诉问题等工作记录及相关资料。

2.投标人所列项目主要管理人员不得随意更换，如未经采购人同意擅自调离本项目的，采购人将追究违约责任。

#### 五、人员管理要求

1.采购人与中标人派驻的服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻服务人员由中标人自行管理，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、保险、奖金、加班费等一切费用。

2.中标人的派驻服务人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由中标人负责，与采购人无涉。

3.中标人全部工作人员应专职服务本项目，如遇特殊情况需借用本项目工作人员，须报请采购人批准，并保证本项目正常运行。

4.投诉处理率100%，且及时、妥善，有完整的记录档案。

5.中标人自开始公共秩序维护服务之日起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。

#### 六、其他要求

★投标人在投标时需签订《变更计价承诺书、优先聘用当地人员的承诺书、项目经理及项目投入人员承诺书、不将本项目转包、分包承诺书》（具体见合同附件5）并包含在投标人提供的投标文件中。

#### 七、付款方式

1.物业管理费按照中标人在投标文件中所列每月每平方米的单价乘以实际接管面积、项目实际服务期计算，按季度结算。合同期内，采购人与中标人签订合同后且在进场提供服务的30个工作日内，采购人按项目年度计划依程序申请预付最先交付项目一年物业管理费的30%给中标人。后续采购人从第一、第二次从须支付的物业管理费中各按50%比例扣回预付款。中标人需于每季度结束后首月的30日前向采购人提供完整的请款资料，采购人依程序申请向中标人支付上季度的物业管理费，如中标人提供服务不足一个月时按日计算。中标人须在采购人办理申请支付手续前5个工作日内，提供等额的正式发票给采购人，以便采购人及时办理申请支付手续。

2.本项目的商铺、公共配套场地由采购人按上级部门的要求移交相应归口管理部门，在相关场地移交前暂由采购人负责支付相关物业管理费给中标人（已移交的商铺、公共配套场地的物业管理费由相应单位负责支付）。本项目涉及的商铺，若发生划拨、转让、置换、出借等情况的，由变更后的产权人或实际使用人与中标人商定委托管理及物业管理费等事宜，采购人不再支付物业管理费给中标人，具体另行签订合同约定。

3.中标人需按合同约定完成相应的管理服务工作，及时完成项目每月水、电费用缴交，并于每季度结束后首月的30日前向采购人提供完整的请款资料，采购人依程序申请支付物业管理费给中标人（请款资料须盖有公司公章、项目经理签字，包括但不限于：物业管理服务合同季度履约情况报告、每月水、电费用缴交记录、现场巡查记录、处理业主投诉问题记录、清洁卫生记录、共用部位、共用设施设备管理和检修、养护记录、绿化管养记录、“四害”、白蚁和红火蚁消杀灭治记录、培训记录、本项目的工作人员花名册，以及项目经理每月不少于2次的现场巡查记录、参加采购人组织的会议等工作记录等相关资料）。

#### 八、履约保函

##### 1.合同履约保函

中标人与采购人签订合同后10个工作日内，按合同总价的10%（对中小微企业按合同总价的5%）以支票、汇票、本票

或者金融机构、担保机构出具的见索即付的保函等非现金形式向采购人提交履约保证金。支持中标人以电子保函代替履约保证金，中标人可通过广东政府采购智慧云平台金融服务中心在线办理电子履约保函业务。若中标人没有违约行为，履约保证金在合同有效期满后经中标人申请，由采购人30个工作日内无息退还中标人。采购人逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金的本金外，还应当按中国人民银行授权的全国银行间同业拆借中心在逾期当月20日（遇节假日顺延）9时30分公布的贷款市场报价利率支付超期资金占用费，但因中标人自身原因导致无法及时退还的除外。下列任何一种情况发生时，采购人有权不予退还履约保函：（一）有明显证据证明中标人未履行本合同约定的；（二）中标人有明显过错致采购人造成损失的；（三）合同期满或业主委员会成立并与新的物业管理企业签订物业管理合同，中标人未按要求与新中标单位完成交接工作或交接后遗留问题未完成处理的。

## 2.预付款保函

中标人应在采购人支付预付款前10个工作日向采购人提交与预付款等额的预付款担保。预付款保函有效期自合同生效之日起直至预付款累计扣回比例达100%时止。

## 九、物业管理费的计费方式及构成

（一）本项目物业管理费采用包干制的计费方式，由物业服务成本、法定税费和物业管理企业利润构成，其中物业服务成本包括但不限于下列项目：

- 1.物业管理区域内管理人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
- 2.物业共用部位、共用设施设备（包括但不限于电梯、水泵房、监控设备、消防系统、停车场、道闸、垃圾站、后备发电机等）的运行、维护、维修管理费及场地日常小修维护费。
- 3.物业管理区域内公共秩序维护服务费。
- 4.园林绿地日常维护费，包括修剪、淋用水、补种补栽绿化等费用。
- 5.清洁卫生（包含生活垃圾外运费、垃圾处理费、水箱清洗费）、除“四害”、白蚁、红火蚁等的管理服务费。
- 6.用于物业管理的固定资产折旧费。
- 7.共用设施设备、部位及场地的水电费（已独立装表计量且供水供电部门已分摊到户的除外；目前南沙各安置区公共水电费用由物业公司承担）。
- 8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。
- 9.办公费用。
- 10.小区总水表与所有住户水表读数之间差额水费（含污水处理费）。
- 11.黄阁安置区微型消防站设施设备的购置、维护和管理费用（该费用由黄阁安置区一期、二期、三期的物业管理服务单位共同承担，人员由3个安置区共同派人值班）。
- 12.蓄电池驳运车购置或租赁费用、车辆维修维护及第三者责任险等因车辆运行、使用产生的所有费用。
- 13.管道、堤围等排涝设施的日常运行、维护管理费。

（二）黄阁安置区二期物业管理服务费每月每平方米服务费综合单价（即报价不高于1.16元/平方米/月；黄阁安置区五期物业管理服务费每月每平方米服务费综合单价报价不高于1.45元/平方米/月；微型消防站设备购置、维护和管理费报价不高于415,814.25元/36个月；垃圾驳运车辆配置费用不高于15750.00元/36个月）。

本项目投标总报价=黄阁二期服务费+黄阁五期服务费+微型消防站设备购置、维护和管理费+垃圾驳运车辆配置费

★请投标人根据附表3、4、5在投标文件中列出以下内容（注：黄阁二期投标总报价=a+b+c+d+e，黄阁五期投标总报价=a+d+e）：**a.**本项目安置区服务费（每月服务费的综合价格、每月每平方米的综合单价（即每月每平方米的综合单价=每月服务费的综合价格÷面积）（其中：黄阁二期面积150106.4366平方米；黄阁五期面积194580.49平方米）；**b.**本项目微型消防站设备购置、维护和管理费；**c.**本项目垃圾驳运车辆配置费用；**d.**利润；**e.**税费。

附表3：黄阁安置区二期报价明细表

序号	分项内容	报价 (元/每月 )	报价 (元/36个 月)	备注
<b>a.本项目安置区服务费（1至11点汇总）</b>		（每月服务费的综合价格）		请此处列出每月每平方米的综合单价
<b>1</b>	物业管理区域内管理人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等			报价明细见《附表5》
<b>2</b>	物业共用部位、共用设施设备（包括但不限于电梯、水泵房、监控设备、消防系统、停车场、道闸、垃圾站、后备发电机等）的运行、维护、维修管理费及场地日常小修维护费			
<b>3</b>	物业管理区域内公共秩序维护服务费			
	.....			
<b>11</b>	排涝泵站、管道、堤围等排涝设施的日常运行、维护管理费。			
<b>b.本项目微型消防站设备购置、维护和管理费</b>				
<b>c.本项目垃圾驳运车辆配置费用</b>				
<b>d.利润</b>				
<b>e.税费（%）</b>				
总计				

附表4：黄阁安置区五期报价明细表

序号	分项内容	报价 (元/每月 )	报价 (元/36个 月)	备注
<b>a.本项目安置区服务费（1至11点汇总）</b>		（每月服务费的综合价格）		请此处列出每月每平方米的综合单价
<b>1</b>	物业管理区域内管理人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等			报价明细见《附表6》
<b>2</b>	物业共用部位、共用设施设备（包括但不限于电梯、水泵房、监控设备、消防系统、停车场、道闸、垃圾站、后备发电机等）的运行、维护、维修管理费及场地日常小修维护费			
<b>3</b>	物业管理区域内公共秩序维护服务费			
	.....			
<b>11</b>	排涝泵站、管道、堤围等排涝设施的日常运行、维护管理费。			
<b>d.利润</b>				
<b>e.税费（%）</b>				
总计				

填报要求：

**1.附表3总计+附表4总计**应与《开标一览表》的投标报价相等。

**2.附表3、附表4的“物业管理区域内管理人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等”**报价应分别与附表5《黄阁二期服务人员费用报价明细表》、附表6《黄阁五期服务人员费用报价明细表》的服务人员总费用相等。

附表5：黄阁二期服务人员费用报价明细表

序号	分项内容	每人每月费用			配置	每月费用 (元)	备注
		工资	社保等	小计	人数		
<b>1</b>	项目经理						
<b>2</b>	客服主管						
<b>3</b>	前台、物业管理员						
	.....						
合计							
服务人员总费用：元/36个月							

附表6：黄阁五期服务人员费用报价明细表



序号	分项内容	每人每月费用			配置	每月费用 (元)	备注
		工资	社保等	小计	人数		
1	项目经理						
2	客服主管						
3	前台、物业管理 员						
	.....						
合计							
服务人员总费用：元/36个月							

采购包1（黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目）

1.主要商务要求

标的提供的时间	3年，黄阁安置区二期自2025年10月1日开始，黄阁安置区五期初定自2024年9月1日开始，并统一以先届满3年合同期的项目时间作为服务终止日期。
标的提供的地点	采购人指定地点。
付款方式	1期：支付比例100%,本项目付款方式应以第二章采购需求的‘七、付款方式’约定的为准。  如项目发生合同融资，采购人应当将合同款项支付到合同约定收款账户。
验收要求	1期： 1.中标人按合同约定完成本项目物业管理服务，包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务，并满足《广州市发展和改革委员会 广州市住房和城乡建设局 广州市市场监管局关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》（穗发改规字〔2023〕9号）四级标准（其中物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护需满足三级标准）要求。 2. 中标人按要求及时完成采购人或相关主管部门下发的工作任务、按时缴交项目公共水、电费等相关费用，将服务过程中产生的所有资料（需含分别开设的相关场地和设施设备经营收入专账账户及相关台账）整理归档并形成工作成果，每季度工作成果于次季度首月内报送采购人。
履约保证金	收取比例： 10%,说明：收取, 详见第二章采购需求“八、 履约保函”。  履约保证金可以以履约保函（保险）形式提供，目前"广东政府采购智慧云平台金融服务中心( <a href="https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/">https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/</a> )已实现电子履约保函（保险）在线办理功能，有意愿供应商可自行办理提供。
其他	

2.技术标准与要求

序号	品 目 名 称	标的名称	单 位	数 量	分项 预算 单价 (元 )	分项 预算 总价 (元 )	所属行业	技 术 要 求
1	物 业 管 理 服 务	确定一家中标人，为采购人提供物业管理服务，本项目管理服务内容包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务。	年	3. 0 0	5,63 0,91 9.86	16,8 92,7 59.5 8	物业管理	详见附表一

附表一：确定一家中标人，为采购人提供物业管理服务，本项目管理服务内容包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务。

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
	1	详见第二章采购需求。
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。 打“▲”号条款为重要技术参数，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。	

### 第三章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其投标无效或被拒绝。

请注意：供应商需在投标文件截止时间前，将加密投标文件上传至云平台项目采购系统中并取得回执，逾期上传或错误方式投递送达将导致投标无效。

#### 一、名词解释

1.采购代理机构：本项目是指广州市政府采购中心，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评标委员会成员。

2.采购人：本项目是指广州南沙开发区土地开发中心，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。

3.投标人：是指在云平台项目采购系统完成本项目投标登记并提交电子投标文件的供应商。

4.“评标委员会”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和有关专家组成以确定中标供应商或者推荐中标候选人的临时组织。

5.“中标供应商”是指经评标委员会评审确定的对招标文件做出实质性响应，经采购人按照规定在评标委员会推荐的中标候选人中确定的或评标委员会受采购人委托直接确认的投标人。

6.招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

7.电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作加密并上传到系统的投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.标书”的文件）

8.备用电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作电子投标文件时，同时生成的同一版本的备用投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.备用标书”的文件）

9.电子签名和电子印章：是指获得中华人民共和国工业和信息化部颁发的《电子认证服务许可证》、国家密码管理局颁发的《电子认证服务使用密码许可证》的资质，具备承担因数字证书原因产生纠纷的相关责任的能力，且在广东省内具有数量基础和服务能力的依法设立电子认证服务机构签发的电子签名和电子签章认证证书（即CA数字证书）。供应商应当到相关服务机构办理并取得数字证书介质和应用。电子签名包括单位法定代表人、被委托人及其他个人的电子形式签名；电子印章包括机构法人电子形式印章。电子签名及电子印章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。签名（含电子签名）和盖章（含电子印章）是不同使用场景，应按招标文件要求在投标（响应）文件指定位置进行签名（含电子签名）和盖章（含电子印章），对允许采用手写签名的文件，应在纸质文件手写签名后，提供文件的彩色扫描电子文档进行后续操作。

10.“全称”、“公司全称”、“加盖单位公章”及“公章”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“全称”或“公司全称”的应在对应文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子印章完成；涉及“加盖单位公章”和“公章”应使用投标人单位的数字证书并通过投标客户端使用电子印章完成。

11.“投标人代表签字”及“授权代表”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“投标人代表签字”或“授权代表”应在投标（响应）文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。

12.“法定代表人”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“法定代表人”应在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。

13.日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

（温馨提示：采购人与代理机构在制定采购文件内容时应与上述条款保持一致，以避免采购文件内容前后不一致，出现歧义。）

## 二、须知前附表

本表与招标文件对应章节的内容若不一致，以本表为准。		
序号	条款名称	内容及要求
1	采购包情况	本项目共1个采购包
2	开标方式	远程电子开标
3	评标方式	现场电子评标（供应商应当审慎标记各评审项的应答部分，标记内容清晰且完整，否则将自行承担不利后果）
4	评标办法	采购包1：综合评分法
5	报价形式	采购包1：总价
6	报价要求	各采购包报价不超过预算总价
7	现场踏勘	否
8	投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
9	投标保证金	<p>采购包1：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>开户单位：无</p> <p>开户账号：无</p> <p>开户银行：无</p> <p>支票提交方式：无</p> <p>汇票、本票提交方式：无</p> <p>投标保证金有效期:与投标有效期一致。</p> <p>投标保函提交方式：供应商可通过"广东政府采购智慧云平台金融服务中心"(http://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/)，申请办理投标（响应）担保函、保险（保证）凭证，成功出函的等效于现金缴纳投标保证金。</p>
10	投标文件要求	<p>一、电子投标文件（必须提供）：</p> <p>（1）加密的电子投标文件 1 份（需在递交投标文件截止时间前成功上传至云平台项目采购系统）。</p> <p>（2）非加密电子版文件 U 盘(或光盘) 0 份，加密的电子投标文件与非加密的电子投标文件必须完全一致。</p> <p>非加密电子版投标文件使用情形：当无法使用 CA 证书在云平台项目采购系统进行电子投标文件开标解密时，供应商须在代理机构指引下启用非加密电子版投标文件。</p>
11	中标候选供应商推荐家数	采购包1：2家
12	中标供应商数量	采购包1：1家
13	有效供应商家数	<p>采购包1：3家</p> <p>此人数约定了开标与评标过程中的最低有效供应商家数，当家数不足时项目将不得开标、不得评标或直接废标。</p>
14	项目兼投兼中规则	兼投兼中：-

15	中标供应商确定方式	采购人按照评审报告中推荐的成交候选人确定中标（成交）人。
16	代理服务费	收取。采购机构代理服务收费标准：本项目公共资源交易服务费收费标准： <b>1.</b> 不论投标的结果如何，投标人应承担所有与编写和提交投标文件有关费用。 <b>2.</b> 采购人委托中标人支付公共资源交易服务费，其报价中须包含公共资源交易服务费。由中标人支付公共资源交易服务费后，采购人、中标人方可下载打印电子《中标通知书》。 <b>3.</b> 中标人可选用以下两种方式支付公共资源交易服务费： <b>（1）</b> 现场支付：中标人携现金前往市政府采购中心大厅西侧建设银行天润路支行交款，交款后前往财务专窗办理支付确认。 <b>（2）</b> 汇款支付：中标人将公共资源交易服务费转账（汇款）至公共资源交易服务费结算账户（如下所示）后，到账后凭转账（汇款）凭证前往市政府采购中心一楼大厅 <b>44</b> 号财务专窗办理支付确认或使用公共资源交易服务费转账凭证上传确认系统进行支付确认。公共资源交易服务费结算账户信息：收款单位：广州市政府采购中心，开户银行：中国建设银行广州天润路支行，账号： <b>44050158340409202288</b> （注：公共资源交易服务费增值税电子普通发票待中标人支付公共资源交易服务费并确认后，向中标人的经办人手机号推送电子发票用于报账。使用汇款支付过程中，请在摘要或用途中注明项目编号交易服务费，例如： <b>CZ2022-0001</b> 交易服务费。当交易服务费到账的银行回单中单位名称、应缴交易服务费金额、中标项目编号三项信息匹配都一致时，系统会自动进行支付确认。） <b>4.</b> 公共资源交易服务费以采购额按差额定率累进法计算。详见《广州市政府采购中心关于代理采购类项目公共资源交易服务费收费标准的通知》（ <a href="http://www.gzggzy.cn/jtgg/874864.jhtml">http://www.gzggzy.cn/jtgg/874864.jhtml</a> ）（注：本项目为纳入集中采购目录的项目，采购额为中标金额。）
17	代理服务费收取方式	向中标/成交供应商收取
18	其他	其他，一、综合信用得分（一）本项目商务评分部分的综合信用得分运用广州公共资源交易政府采购领域信用评价体系 <b>3.0</b> （以下简称“政府采购信用 <b>3.0</b> ”）。供应商应在投标响应前通过广州交易集团有限公司网站完成企业信用档案登记，并确认成功，以免出现企业信用评价分无法使用等情况，登记手册可查阅 <a href="http://www.gzggzy.cn/fwznxtbzcsc/951149.jhtml">http://www.gzggzy.cn/fwznxtbzcsc/951149.jhtml</a> 。（二）综合信用得分运用“政府采购信用 <b>3.0</b> ”评价分进行计算，综合信用评价得分=供应商在广州公共资源交易信用评价（政府采购供应商信用评价分） $\times 5\%$ 。供应商的信用评价分以开标当天广州交易集团有限公司网站公布的分值为准【通过“广州交易集团有限公司网站-信用信息-广州公共资源交易信用平台 <b>3.0</b> ”进行核实，未能在网站查询到供应商信用评价分的，以信用评价基准分（ <b>93.4</b> 分）计算】。如遇重要系统通信网络故障、服务器物理故障、系统遭受网络攻击、重要系统迁移等重大突发性事项导致采集最新数据失败，系统将启用重大突发性事项发生前一天的数据进行评分计算；重大突发性事项处理完毕后，按正常程序采集数据进行处理。二、履约评价。由采购人负责对中标人的履约行为进行评价，采购人在合同备案后可通过广东政府采购智慧云平台-诚信管理-评价管理进行评价。评价结果会影响供应商的综合信用得分。三、关于提供前期服务的供应商。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。
19	开标解密时长	<b>1</b> 小时 说明：具体情况根据开标时现场代理机构人员设置为准
20	专门面向中小企业采购	采购包 <b>1</b> ：非专门面向中小企业

### 三、说明

#### 1.总则

采购人、采购代理机构及投标人进行的本次采购活动适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

投标人应仔细阅读本项目招标公告及招标文件的所有内容（包括变更、补充、澄清以及修改等，且均为招标文件的组成部分），按照招标文件要求以及格式编制投标文件，并保证其真实性，否则一切后果自负。

本次公开招标项目，是以招标公告的方式邀请非特定的投标人参加投标。

#### 2.适用范围

本招标文件仅适用于本次招标公告中所涉及的项目和内容。

#### 3.进口产品

若本项目允许采购进口产品，供应商应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。

若本项目不允许采购进口产品，如供应商所投产品为进口产品，其响应将被认定为响应无效。

#### 4.投标的费用

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

#### 5.以联合体形式投标的，应符合以下规定：

5.1联合体各方均应当满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并在投标文件中提供联合体各方的相关证明材料。

5.2 联合体各方之间应签订共同投标协议书并在投标文件中提交，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议书后，不得再以自己名义单独在同一项目（采购包）中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目（采购包）投标，若违反规定则其参与的所有投标将视为无效投标。

5.3 联合体应以联合协议中确定的牵头方名义登录云平台项目采购系统进行项目投标，录入联合体所有成员单位的全称并使用成员单位的电子印章进行联投确认，联合体名称需与共同投标协议书签署方一致。对于需交投标保证金的，以牵头方名义缴纳。

5.4联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

5.5联合体各方均应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十二条，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

5.6联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。

#### 6.关联企业投标说明

6.1 对于不接受联合体投标的采购项目（采购包）：法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则其投标将被拒绝。

6.2 对于接受联合体投标的采购项目（采购包）：除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

#### 7.关于中小微企业投标

中小微企业响应是指在政府采购活动中，供应商提供的货物均由中小微企业制造、工程均由中小微企业承建或者服务均由中小微企业承接，并在响应文件中提供《中小企业声明函》。本条款所称中小微企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。 中小企业划分见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。

根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2017〕141号《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》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

## **8.纪律与保密事项**

8.1投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

8.2在确定中标供应商之前，投标人不得与采购人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

8.3在确定中标供应商之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、采购人和采购代理机构施加任何影响都可能导致其投标无效。

8.4获得本招标文件者，须履行本项目下保密义务，不得将因本次项目获得的信息向第三人外传，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。

8.5由采购人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应采购人要求，投标人应归还所有从采购人处获得的保密资料。

8.6采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审小组披露。

8.7在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

## **9.语言文字以及度量衡单位**

9.1除招标文件另有规定外，投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。投标文件提供的全部资料中，若原件属于非中文描述，应提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。前述翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。中文译本、翻译机构的成员单位证书及翻译人员的资格证书可为复印件。

9.2除非招标文件的技术规格中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价，货币单位：元。

## **10. 现场踏勘（如有）**

10.1招标文件规定组织踏勘现场的，采购人按招标文件规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

10.2投标人自行承担踏勘现场发生的责任、风险和自身费用。

10.3采购人在踏勘现场中介绍的资料和数据等，只是为了使投标人能够利用招标人现有的资料。招标人对投标人由此而作出的推论、解释和结论概不负责。

## 11.关于分支机构投标

对接受分支机构投标的项目，分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。总公司（总所）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（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。依法设立登记的分支机构以自己的名义参加政府采购活动，产生的民事责任由法人承担。（保险类项目则为：本项目只接受保险分公司或中心支公司以上的保险机构投标；分公司或中心支公司的保险机构投标的，还须提供分公司或中心支公司的保险机构的营业执照。依法设立登记的分支机构以自己的名义参加政府采购活动，产生的民事责任由法人承担。）

## 四、招标文件的澄清和修改

1.采购代理机构对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在指定媒体上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少**15**日前发出；不足**15**日的，代理机构顺延提交投标文件截止时间。

2.更正公告及其所发布的内容或信息（包括但不限于：招标文件的澄清或修改、现场考察或答疑会的有关事宜等）作为招标文件的组成部分，对投标人具有约束力。一经在指定媒体上发布后，更正公告将作为通知所有招标文件收受人的书面形式。

3.如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商应登录云平台项目采购系统下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

4.投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

## 五、投标要求

### 1.投标登记

投标人应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

### 2.投标文件的制作

2.1投标文件中，所有内容均以电子文件编制，其格式要求详见第六章说明。如因不按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。由于本项目采用电子化投标，请充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等因素，合理安排投标文件制作、提交时间，建议至少提前一天完成制作、提交工作。

2.2投标人应使用云平台提供的投标客户端编制、标记、加密投标文件，成功加密后将生成指定格式的电子投标文件和电子备用投标文件。所有投标文件不能进行压缩处理。关于电子投标报价（如有报价）说明如下：

(1)投标人应按照“第二章采购需求”的需求内容、责任范围以及合同条款进行报价。并按“开标一览表”和“分项报价表”规定的格式报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

(2)投标报价包括本项目采购需求和投入使用的所有费用，包括但不限于主件、标准附件、备品备件、施工、服务、专用工具、安装、调试、检验、培训、运输、保险、税款等。

2.3 如有对多个采购包投标的，要对每个采购包独立制作电子投标文件。

2.4投标人不得将同一个项目或同一个采购包的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

2.5投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

2.6招标文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，投标人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效投标处理。

2.7投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外（如：报折扣、报优惠率等），计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

2.8投标文件以及投标人与采购人、代理机构就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文



件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

**2.9** 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会代理机构，并书面报告本级人民政府财政部门。

### **3.投标文件的提交**

**3.1** 在投标文件提交截止时间前，投标人须将电子投标文件成功完整上传到云平台项目采购系统，且取得投标回执。时间以云平台项目采购系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件，已上传投标文件但未完成传输的文件系统将拒绝接收。

**3.2** 代理机构对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。

**3.3** 出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件，按无效投标处理：

（1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传的。

（2）投标文件未按投标格式中注明需签字盖章的要求进行签名（含电子签名）和加盖电子印章，或签名（含电子签名）或电子印章不完整的。

（3）投标文件损坏或格式不正确的。

### **4.投标文件的修改、撤回与撤销**

**4.1** 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的电子投标文件，并于提交投标文件截止时间前将修改后重新生成的电子投标文件上传至系统，到达投标文件提交截止时间后，将不允许修改或撤回。

**4.2** 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

### **5.投标文件的解密**

到达开标时间后，投标人需携带并使用制作该投标文件的同一数字证书参加开标解密，投标人须在采购代理机构规定的时间内完成投标文件解密，投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的逾期未解密投标文件，将作无效投标处理。

### **6.投标保证金**

本项目不收取投标保证金

### **7.投标有效期**

**7.1** 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（如有）。采用投标保函方式替代保证金的，采购人或者采购代理机构可以向担保机构索赔保证金。

**7.2** 出现特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均以书面形式通知所有投标人。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金（如有）的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人可以拒绝延长有效期，但其投标将会被视为无效，拒绝延长有效期的投标人有权收回其投标保证金（如有）。采用投标保函方式替代保证金的，投标有效期超出保函有效期的，采购人或者采购代理机构应提示投标人重新开函，未获得有效保函的投标人其投标将会被视为无效。

### **8.样品（演示）**

**8.1** 招标文件规定投标人提交样品的，样品属于投标文件的组成部分。样品的生产、运输、安装、保全等一切费用由投标人自理。

**8.2** 投标截止时间前，投标人应将样品送达至指定地点。若需要现场演示的，投标人应提前做好演示准备（包括演示设备）。

**8.3** 采购结果公告发布后，中标供应商的样品由采购人封存，作为履约验收的依据之一。未中标供应商在接到采购代理机构通知后，应按规定时间尽快自行取回样品，否则视同供应商不再认领，代理机构有权进行处理。

**9.**除招标文件另有规定外，有下列情形之一的，投标无效：

- 9.1投标文件未按照招标文件要求签署、盖章；
- 9.2不符合招标文件中规定的资格要求；
- 9.3投标报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价；
- 9.4投标文件含有采购人不能接受的附加条件；
- 9.5有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他无效情形。

## 六、开标、评标和定标

### 1.开标

#### 1.1 开标程序

招标工作人员按招标公告规定的时间进行开标，由采购人或者采购代理机构工作人员宣布投标人名称、解密情况，投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容（以开标一览表要求为准）。开标分为现场电子开标和远程电子开标两种。

采用现场电子开标的：投标人的法定代表人或其委托代理人应当按照本招标公告载明的时间和地点前往参加开标，并携带编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用的数字证书、存储有备用电子投标文件的U盘前往开标现场。

采用远程电子开标的：投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标。在投标截止时间前30分钟，应当登录云平台开标大厅进行签到，并且填写授权代表的姓名与手机号码。若因签到时填写的授权代表信息有误而导致的不良后果，由供应商自行承担。

开标时，投标人应当使用编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用数字证书在开始解密后按照代理机构规定的时间内完成电子投标文件的解密，如遇不可抗力等其他特殊情况，采购代理机构可视情况延长解密时间。投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的在规定时间内未解密投标文件，将作无效投标处理。（采用远程电子开标的，各投标人在参加开标以前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及数字证书的有效性等进行检测，确保可以正常使用）。

如在电子开标过程中出现无法正常解密的，代理机构可根据实际情况开启上传备用电子投标文件通道。系统将对上传的备用电子投标文件的合法性进行验证，若发现提交的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的），系统将拒绝接收，视为无效投标。如供应商无法在代理规定的时间内完成备用电子投标文件的上传，投标将被拒绝，作无效投标处理。

#### 1.2开标异议

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。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

1.3 投标截止时间后，投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的，不得开标。同时，本次采购活动结束。

1.4开标时出现下列情况的，视为投标无效处理：

- （1）经检查数字证书无效的；
- （2）因投标人自身原因，未在规定时间内完成电子投标文件解密的；
- （3）如需使用备用电子投标文件解密时，在规定的解密时间内无法提供备用电子投标文件或提供的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的）。

### 2.评审（详见第四章）

### 3.定标

#### 3.1中标公告：

中标供应商确定之日起2个工作日内，采购人或采购代理机构将在中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)广州交易集团有限公司（[www.gzggzy.cn](http://www.gzggzy.cn)）上以公告的形式发布中标结果，中标公告的公告期限为 1 个工作日。中标公告同时作为采购代理机构通知除中标供应商外的其他投标人没有中标的书面形式，采购代理机构不再以其它方式另行通知。

### 3.2中标通知书:

中标通知书在发布中标公告时,在云平台同步发送至中标供应商。中标供应商可在云平台自行下载打印《中标通知书》,《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。中标通知书发出后,采购人不得违法改变中标结果,中标供应商不得放弃中标。中标供应商放弃中标的,应当依法承担相应的法律责任。

### 3.3项目废标处理:

根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条及招标文件的约定,本项目或分包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(说明:使用综合评分法的采购项目,提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的,按一家投标人计算)。
- (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。

对废标的采购项目,评标委员会应出具采购文件是否存在不合理条款的论证意见。

### 3.4终止公告:

项目废标后,采购人或采购代理机构将在中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)、广州交易集团有限公司([www.gzggzy.cn](http://www.gzggzy.cn))上发布终止公告,终止公告的公告期限为1个工作日。

## 七、询问、质疑与投诉

### 1.询问

投标人对政府采购活动事项(招标文件、采购过程和中标结果)有疑问的,可以向采购人或采购代理机构提出询问,采购人或采购代理机构将及时作出答复,但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出,也可以书面方式提出,书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“采购人、采购代理机构的名称、地址和联系方式”。

### 2.质疑

2.1供应商认为招标文件、采购过程和中标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七个工作日内,以书面原件形式向采购人或采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑,逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指:

- (1)对招标文件提出质疑的,为获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日;
- (2)对采购过程提出质疑的,为各采购程序环节结束之日;
- (3)对中标结果提出质疑的,为中标结果公告期限届满之日。

#### 2.2质疑函应当包括下列主要内容:

- (1)质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等;
- (2)质疑项目名称及编号、具体明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求;
- (3)认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源;
- (4)提出质疑的日期。

2.3 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的,应当由本人签字;质疑供应商为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

2.4以联合体形式参加政府采购活动的,其质疑应当由联合体成员委托主体提出。

2.5供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则,提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源,证据来源必须合法,采购人或采购代理机构有权将质疑函转发质疑事项各关联方,请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者,将上报政府采购监督管理部

门依法处理。

#### 2.6质疑联系方式如下：

质疑联系人：何晓蕾

电话：28866163

传真：无

邮箱：无

地址：广州市天河区天润路333号4楼广州市政府采购中心综合管理部

邮编：510630

### 3.投诉

质疑人对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后15个工作日内，按如下联系方式向本项目监督管理部门提起投诉。

政府采购监督管理机构名称：广州市南沙区财政局财政监督管理处

地 址：广州市南沙区凤凰大道1号D栋3楼

电 话：020-39078089

邮 编：511455

传 真：020-84986648

## 八、合同签订和履行

### 1.合同签订

1.1采购人应当自《中标通知书》发出之日起二十日内，按照招标文件和中标供应商投标文件的约定，与中标供应商签订合同。所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。超过30天尚未完成政府采购合同签订的政府采购项目，采购人应当登录广东省政府采购网，填报未能依法签订政府采购合同的具体原因、整改措施和预计签订合同时间等信息。

1.2采购人不得提出试用合格等任何不合理的要求作为签订合同的条件，且不得与中标供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

1.3合同条款中应规定，乙方完全遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

1.4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。

1.5采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，登录广东省政府采购网上传政府采购合同扫描版，如实填报政府采购合同的签订时间。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内公开并备案采购合同。

### 2.合同的履行

2.1政府采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报政府采购监督管理机关备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报政府采购监督管理机关备案。

2.2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，可以与中标供应商签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过原采购金额的10%。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内登录广东省政府采购网上传备案。

2.3有融资要求的中标供应商可根据自身情况，在广东省政府采购网上自行选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。



## 第四章 评标

### 一、评标要求

#### 1.评标方法

采购包1(黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目): 综合评分法,是指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高的投标人为中标候选人的评标方法。(最低报价不是中标的唯一依据。)

#### 2.评标原则

2.1评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则,以招标文件和投标文件为评标的基本依据,并按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标。

2.2具体评标事项由评标委员会负责,并按招标文件的规定办法进行评审。

2.3合格投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的,不得评标。

#### 3.评标委员会

3.1评标委员会由采购人代表和评审专家组成,成员人数应当为5人及以上单数,其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

3.2评标应遵守下列评标纪律:

(1) 评标情况不得私自外泄,有关信息由广州市政府采购中心统一对外发布。

(2) 对广州市政府采购中心或投标人提供的要求保密的资料,不得摘记翻印和外传。

(3) 不得收受投标供应商或有关人员的任何礼物,不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系,则应主动声明并回避。

(4) 全体评委应按照招标文件规定进行评标,一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

(5) 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价,并对评价意见承担个人责任。评审过程中,不得发表倾向性言论。

※对违反评标纪律的评委,将取消其评委资格,对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。

#### 4.有下列情形之一的,视为投标人串通投标,其投标无效:

4.1不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

4.2不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

4.3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;

4.4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;

4.5不同投标人的投标文件相互混装;

4.6不同投标人的投标保证金或购买电子保函支付款为从同一单位或个人的账户转出;

4.7投标人上传的电子投标文件使用该项目其他投标人的数字证书加密的或加盖该项目的其他投标人的电子印章的。

说明:在评标过程中发现投标人有上述情形的,评标委员会应当认定其投标无效。同时,项目评审时被认定为串通投标的投标人不得参加该合同项下的采购活动。

#### 5.投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和招标文件其他投标无效条款。

#### 6.定标

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。评标结束后,对投标人的评审名次进行排序,确定中标供应商或者推荐中标候选人。第二中标候选人报价高于第一中标候选人报价20%以上的,只推荐1名中标候选人

人。（下浮率报价为:设  $M = (1 - \text{下浮率})$ ，第二中标候选人的  $M$  值高于第一中标候选人  $M$  值 20% 以上的，只推荐 1 名中标候选人。）。第一中标候选人无正当理由不得随意放弃中标资格。中标候选人放弃中标资格的，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人，也可以重新开展政府采购活动。

7.价格修正

对报价的计算错误按以下原则修正：

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 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。但是单价金额计算结果超过预算价的，对其按无效投标处理。
- (5) 若投标客户端上传的电子报价数据与电子投标文件价格不一致的，以电子报价数据为准。

注：同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序在系统上进行价格澄清。澄清后的价格加盖电子印章确认后产生约束力，但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，投标人不确认的，其投标无效。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将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、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本招标文件相关要求执行。

相关认证机构和获证产品信息以市场监管总局组织建立的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台公布为准。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《支持监狱企业发展有关问题的通知》和《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》的规定，凡符合享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微企业）。

3.价格扣除相关要求

采购包1（黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目）：

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	本项目服务全部为小型或微型企业承接	10%	服务由小型或微型企业承接，即提供服务的人员为小型或微型企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员时，给予10%的价格扣除C1，即：评标价=供应商报价×（1-C1）;监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除。
注：（1）上述评标价仅用于计算价格评分，成交金额以实际投标（响应）价为准。（2）组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。				

(1) 所称小型和微型企业应当符合以下条件:

在中华人民共和国境内依法设立, 依据国务院批准的中小企业划分标准确定的小型企业和微型企业, 但与大企业的负责人为同一人, 或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

符合中小企业划分标准的个体工商户, 在政府采购活动中视同中小企业。

提供本企业(属于小微企业)制造的货物或者提供其他小型或微型企业制造的货物/提供本企业(属于小微企业)承接的服务。

(2) 符合中小企业扶持政策的投标人应填写《中小企业声明函》; 监狱企业须投标人提供由监狱管理局、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; 残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》, 否则不认定价格扣除。

说明: 投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责, 投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的, 属于提供虚假材料谋取中标。

(3) 投标(响应) 供应商统一在一份《中小企业声明函》中说明联合体各方的中小微情况: 包括联合体各方均为小型、微型企业的, 及中小微企业作为联合体一方参与政府采购活动, 且共同投标协议书中约定, 小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的。

### 三、评审程序

#### 1. 资格性审查和符合性审查

资格性审查。公开招标采购项目开标结束后, 采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查, 以确定投标人是否具备投标资格。(详见后附表一资格性审查表)

符合性审查。评标委员会依据招标文件的规定, 从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查, 以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。(详见后附表二符合性审查表)

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的, 评审结果为未通过, 未通过资格性审查、符合性审查的投标人按无效投标处理。

对各投标人进行资格审查和符合性审查过程中, 对初步被认定为无效投标者, 由评标委员会组长或采购人代表将集体意见及时告知投标当事人。采购代理机构应在评标报告中以书面形式解释其排除的具体原因

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。

合格投标人不足3家的, 不得评标。

表一资格性审查表:

采购包1(黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目):



序号	资格审查内容	
1	具有独立承担民事责任的能力	依据《投标函》及以下相关证照的扫描件之一： <b>1.</b> 企业法人提供企业法人营业执照； <b>2.</b> 事业法人提供事业法人登记证； <b>3.</b> 其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证； <b>4.</b> 自然人提供居民身份证等。分支机构投标的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书。
2	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	依据《投标函》。
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	依据《投标函》。
4	履行合同所必需的设备和专业技术能力	依据《投标函》。
5	参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	依据《投标函》。
6	供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	<b>1、</b> 本项目不接受联合体投标； <b>2、</b> 投标人未被列入“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（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）。 <b>3、</b> 投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件：依据《投标函》。
7	落实政府采购政策需满足的资格要求	本项目不属于专门面向中小微企业采购的项目。

表二符合性审查表：

采购包1（黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目）：

序号	评审点要求概况	评审点具体描述
1	符合性审查	<b>1.</b> 报价确定且不高于预算金额。 <b>2.</b> 有盖章、签署要求的格式文件已按要求盖章、签署。 <b>3.</b> 投标文件完全满足招标文件中带★号的条款和指标（审查《实质性响应一览表》） <b>4.</b> 未发现属无效投标的其他情形。以下为属无效投标的其他情形：（ <b>1</b> ）法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，同时参加本项目或同一采购包投标的。（ <b>2</b> ）投标人为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的。（ <b>3</b> ）评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。（ <b>4</b> ）投标文件提供虚假材料的。（ <b>5</b> ）投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。（ <b>6</b> ）投标人对采购人、采购代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。（ <b>7</b> ）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。（ <b>8</b> ）法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2.投标文件澄清

2.1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，评标委员会应当在评审过程中发起在线澄清，要求投标人针对价格或内容做出必要的澄清、说明或补正。代理机构可根据开标环节记录的授权代表人联系方式发送短信提醒或电话告知。

投标人需登录广东政府采购智慧云平台项目采购系统的等候大厅，在规定时间内完成澄清（响应），并加盖电子印章。

若因投标人联系方式错误未接收短信、未接听电话或超时未进行澄清（响应）造成的不利后果由供应商自行承担。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。

2.2评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.3评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正。

3.详细评审

采购包1(黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目):

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分35.0分 技术部分50.0分 综合信用分5.0分 报价得分10.0分	
	服务工作目标及管理方案1 (2.0分)	根据投标人所提供的服务工作目标及管理方案（包括采购需求三、服务要求及标准的第（一）至（五）项内容）进行评审： 所提供的服务工作目标及管理方案包含（1）综合管理服务方案，（2）物业共用部位和共用设施设备维护方案，（3）公共秩序维护方案，（4）保洁服务方案，（5）绿化服务方案，每提供1项得0.4分，本项最高得2.0分。未提供的不得分。
	服务工作目标及管理方案2 (6.0分)	根据投标人所提供的服务工作目标及管理方案（包括采购需求三、服务要求及标准的第（一）至（五）项内容）进行评审： 1、综合管理服务方案优于采购需求的，得1.2分；完全满足采购需求的，得0.8分；部分满足采购需求的，得0.4分；不能满足的，不得分。 2、物业共用部位和共用设施设备维护方案优于采购需求的，得1.2分；完全满足采购需求的，得0.8分；部分满足采购需求的，得0.4分；不能满足的，不得分。 3、公共秩序维护方案优于采购需求的，得1.2分；完全满足采购需求的，得0.8分；部分满足采购需求的，得0.4分；不能满足的，不得分。 4、保洁服务方案优于采购需求的，得1.2分；完全满足采购需求的，得0.8分；部分满足采购需求的，得0.4分；不能满足的，不得分。 5、绿化服务方案优于采购需求的，得1.2分；完全满足采购需求的，得0.8分；部分满足采购需求的，得0.4分；不能满足的，不得分。
	机构设置、运作流程、管理计划 (9.0分)	根据投标人针对本项目所提供内容进行评审： 1、机构设置介绍：内容包括服务组织机构图、人员岗位工作职责及分工，每包含1项内容得1.5分，最高得3分；未提供的不得分。 2、运作流程介绍：内容包括促进项目开展的事前、事中和事后管理措施，每包含1项内容得1分，最高得3分；未提供的不得分。 3、管理计划情况：内容包括管理目标、管理方式、所使用的管理方法、管理人员、管理流程和管理节点，每包含1项内容得0.5分，最高得3分。未提供的不得分。

技术部分	工作人员培训及管理1 (2.5分)	根据投标人针对本项目要求的各岗位职责提供培训及管理方案进行评审： 1、培训方案内容包含（1）培训目标、（2）所培训的内容、（3）培训成果的评估与反馈机制，每提供 1项得 0.25分，最高得 0.75分；未提供的不得分。 2、人员管理方案内容包含（1）入职指引、（2）考勤、（3）请假、（4）人事异动、（5）员工行为规范、（6）奖惩规定、（7）绩效考核，每提供 1项得 0.25分，最高得 1.75 分。未提供的不得分。
	工作人员培训及管理2 (3.5分)	根据“工作人员培训及人员管理1”所提供的培训方案及人员管理方案：方案优于采购需求的，得 3.5分；完全满足采购需求的，得2分；部分满足采购需求的，得 1分；不能满足的，不得分。
	服务人员工资方案（人员福利待遇） 1 (2.0分)	根据投标人提供针对本项目服务人员工资及福利待遇方案进行评审： 方案完全包含员工福利费、高温补贴等内容的，得2分；方案未完全包含员工福利费、高温补贴等内容的，得1分。未提供的不得分。
	服务人员工资方案（人员福利待遇） 2 (4.0分)	根据“服务人员工资方案（人员福利待遇） 1”投标人所提供针对本项目服务人员工资及福利待遇方案进行评审： 方案完全满足本项目服务需求的，得4分；部分满足本项目服务需求的，得2分；不能满足的，不得分。
	质量保证体系及措施1 (2.0分)	根据投标人所提供针对本项目的质量保证体系及管理措施进行评审： 所提供质量保证体系及管理措施包括（1）质量进度管理、（2）风险预防和应对措施内容的，每提供1项得1分，最高得2分。未提供的不得分。
	质量保证体系及措施2 (3.0分)	根据“质量保证体系及措施1”投标人所提供针对本项目的质量保证体系及管理措施进行评审： 措施内容全部满足本项目情况的，得3分；部分满足的，得1分；不能满足的，不得分。
	对突发事件的应急服务预案1 (2.0分)	根据投标人所提供的应急服务预案（包括“第二章 采购需求”-“ 三、服务要求及标准”-“（七）应急服务预案”的各项预案内容及应对措施）进行评审： 能提供应急服务预案的，得2分。未提供的不得分。
	对突发事件的应急服务预案2 (4.0分)	根据投标人所提供的应急服务预案（包括“第二章 采购需求”-“ 三、服务要求及标准”-“（七）应急服务预案”的各项预案内容及应对措施）进行评审： 预案内容优于采购需求的，得4分；完全满足采购需求的，得2分；部分满足采购需求的，得1分；不能满足的，不得分。
	项目安全管理方案1 (2.0分)	根据投标人所提供的项目安全管理方案（包括安全管理措施）进行评审： 能提供项目安全管理方案的，得2分。未提供的不得分。
	项目安全管理方案2 (4.0分)	根据投标人所提供的项目安全管理方案（包括安全管理措施）进行评审： 方案内容全部满足本项目情况的，得4分；部分满足的，得2分；不能满足的，不得分。
	物资装备计划 (4.0分)	能根据“第二章 采购需求”-“ 三、服务要求及标准”-“（六） 物资装备要求”要求在投标文件中完整列出各类用于本项目的物资装备清单，所列清单内容完全满足或优于采购需求，得4分；部分满足采购需求，得2分；未提供或其他情况的得0分。

商务部分	同类项目经验：依据2019年以来的物业管理服务项目合同情况进行评审【以合同签订时间为准。分支机构投标的，总公司（总所）业绩可纳入评审】(8.0分)	每提供一个同类项目经验合同关键页扫描件（合同关键页包括首页、含金额页、盖章页）得1分，最高得8分。请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。
	投标人管理或服务体系认证情况(6.0分)	1、投标人通过以下管理体系认证：（1）质量管理体系认证证书，得2分；（2）环境管理体系认证证书，得2分；（3）职业健康安全管理体系认证证书，得2分，本小项最高6分。注：须同时提供以上证书扫描件及国家认证认可监督管理委员会的“全国认证认可信息公共服务平台”（ <a href="http://cx.cnca.cn">http://cx.cnca.cn</a> ）查询结果截图，失效、撤销或暂停的对应证书项不得分。
	2019年以来的物业管理服务项目客户评价(6.0分)	每有一项正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价）得1分，最高得6分。
	投入本项目项目经理的资质情况(5.0分)	1、项目经理具备本科或以上学历的得1分，专科学历的得0.5分（需提供相应的学历证书，以提供的最高学历材料计分）；2、具有5年或以上住宅小区项目经理工作经验得1分，每增加2年项目经理工作经验得0.5分，累计得分不超过4分（不同单位的工作经验可累计计算）。注：（1）须提供以上相关证书扫描件；（2）项目经理工作经验需提供相应的证明文件，如项目合同和对应的参保证明等工作证明，不同单位的工作经验可累计计算；（3）提供项目经理在投标人服务的外部证明材料扫描件，如投标截止日之前六个月以内任意月份的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。无提供的不得分。
	投入本项目服务人员的资质情况（投入本项目项目经理除外）(7.0分)	一、秩序维护主管：1.退伍军人得1分。2.取得五级/初级工（原初级保安员）职业资格证书（技能等级证书）的，得1分；四级/中级工（原中级保安员）职业资格证书（技能等级证书）的，得2分；三级/高级工（原高级保安员）或以上职业资格证书（技能等级证书）的，得3分。本项最高得4分。二、客服主管：具有人力资源和社会保障部门颁发的管理类初级职称证书的，得0.5分；中级职称证书的，得1分；高级职称证书的，得1.5分。三、绿化主管：具有政府部门颁发的园林类初级工程师证的，得0.5分；中级工程师证的，得1分；高级工程师证的，得1.5分。注：1.一人提供多证的按级别最高的算分；2.须提供以上资质证明材料及服务人员在投标人服务的外部证明材料扫描件，如投标截止日之前六个月以内任意月份的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。无提供的不得分。
	对非重大违法违规记录的扣分(3.0分)	以“信用中国”（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）网站为查询渠道：对列入行政处罚或经营异常的投标人每一条记录扣0.1分，最高扣3分。如查询结果显示没有相关记录，视为没有上述非重大违法违规记录，则不扣分。以评标委员会于评审时在上述网站查询结果为准，评标委员会应将上述记录查询情况截图存档。注：总公司（总所）投标的，只查询总公司（总所）；分支机构（分所）投标的，只查询该分支机构。

投标报价	投标报价得分 (10.0分)	投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格分值【注：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。】最低报价不是中标的唯一依据。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。
综合信用分	综合信用评价 (5.0分)	综合信用评价得分=综合信用评价得分(属于商务部分的一部分)=投标人的广州公共资源交易信用评价（政府采购供应商信用评价分）×5%。投标人的信用评价分以开标当天广州交易集团有限公司网站公布的分值为准（通过“广州交易集团有限公司网站-信用信息-广州公共资源交易信用平台3.0”进行核实，未能在网站查询到供应商信用评价分的，以当天信用评价基准分计算。供应商为联合体的，以牵头方信用评价分计算。

#### 4.汇总、排序

##### 采购包1:

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列。总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，由评委会采取随机抽取的方式确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人（提供相同品牌产品（非单一产品采购，以核心产品为准。多个核心产品的，有一种产品品牌相同，即视为提供相同品牌产品），评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人）。

#### 5.中标价的确定

除了按第四章第一点第7条修正并经投标人确认的投标报价作为中标价外，中标价以开标时公开唱标价为准。

#### 6.其他无效投标的情形:

(1)评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。

(2)投标文件提供虚假材料的。

(3)投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

(4)投标人对采购人、采购代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。

(5)投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

(6)法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

## 第五章 合同文本

### 广州市政府采购合同

发包人（委托人）：广州南沙开发区土地开发中心

承包人（受托人）：

建设工程项目：

建设工程地点：广州市南沙区

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及广州市政府采购中心“黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目”（项目编号：CZ2024- ）招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件等均为本合同不可分割之一部分）：

#### 第一条 物业基本情况

黄阁安置区二期位于广州市南沙区黄阁镇黄阁大道旁。该项目分A地块B地块A区两个地块建设，占地面积约167720.788平方米，建筑面积约150106.4366平方米，绿地率约30%。其中:A地块已于 2010年5月交付使用，总建筑面积约为89047.932平方米，包括11层(有电梯)小高层建筑面积为20540.3874平方米，6层多层住宅建筑面积为8203.4516平方米，三层连体住宅建筑面积为57866.5211平方米，商铺建筑面积为1630.5317 平方米，公共配套建筑面积为807.0402平方米，共541套房屋；B地块A区总建筑面积约为61058.5046平方米，包括6层多层住宅建筑面积为24406.4561平方米，三层连体住宅建筑面积为32610.103平方米，商铺建筑面积为1583.3009平方米，公共配套建筑面积为2458.6446平方米，共362套房屋，2012年8月交付。

黄阁安置区五期位于南沙区黄阁镇黄阁西路以东、麒麟新城以北，占地面积约为46422平方米，总建筑面积约为194580.49平方米（项目实际面积以规划条件核实面积或房屋面积测量数据为准），容积率为3.84，绿化率为30.1%。项目共8栋26层住宅、1栋4层公建综合楼，其中高层住宅（有电梯）建筑面积为126273.93平方米，地下室60112.02平方米，公建配套8194.54平方米，共1000套房屋。

物业类型：住宅区。

#### 第二条 委托管理事项（物业管理范围）

黄阁安置区二期、黄阁安置区五期的物业规划红线内的所有物业管理服务工作，黄阁安置区微型消防站设施设备的购置、维护和管理的工作，包括（但不限于）：

- 1.房屋建筑主体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。
- 2.房屋建筑主体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统、监控系统、智能门禁系统等）的维修、养护、管理和运行服务。
- 3.对依法应由专业部门负责日常管理和维修养护的公用设施，聘请专业部门进行日常管理和维修、养护工作（例如：电梯、消防系统等）。
- 4.本物业规划红线内属物业管理范围的共用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、公厕、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场、道闸及小区景观设施等）的维修、养护和管理的工作。
- 5.本小区的管道、堤围等排涝设施的运行、维修、养护和管理的工作。按有关规定开展排水单元达标相关工作。
- 6.本物业规划红线内的属配套服务设施（健身设施、儿童游乐设施、运动场所、游泳池、商业网点等）的维修、养护和管理的工作。
- 7.公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、“四害”、白蚁和红火蚁消杀灭治、垃圾的收集、清运及

按属地政府部门要求做好垃圾分类工作。

8.小区红线范围内的交通、车辆行驶及停泊的管理工作。

9.配合和协助当地公安机关进行安全监控、巡逻、交通疏导、紧急事件处置等公共秩序维护工作（但不含人身、财产保险保管责任）。

10.社区文化娱乐活动的组织、开展、协办工作。

11.物业及物业管理档案、资料的保管工作。

12.空置房、周转房的管理工作。

13.负责劝阻、制止、督促整改及纠正安置区内出现的违章搭建行为，并配合相关行政主管部门对违章搭建行为进行执法和处罚。

14.负责黄阁安置区微型消防站设施设备的配备、维护和管理（由黄阁安置区一期、二期、三期3个安置区的物业管理服务单位共同负责，人员由3个安置区共同派人值班，每班2人，每天3班）。

15.负责安置区蓄电池驳运车的购置或租用及车辆的维修保养工作。

16.负责按规定分别开设专款账户，就本项目的相关场地和设施设备经营产生的收入根据收入性质分别纳入相关专款账户并按照《中华人民共和国会计法》等相关规定和相关财务管理制度开展相关管理工作；承诺服从采购人对相关收入处理方式的决定和聘请第三方专业机构对上述款项的收支情况进行审计。具体由双方另行协商确定。

17.法规和政策规定由中标人管理的其它事项。

### 第三条 合同期限

1.本项目合同期限共为 3 年，黄阁安置区二期自2025年10月1日开始，黄阁安置区五期初定自2024年9月1日开始，并统一以先届满3年合同期的项目时间作为服务终止日期。（黄阁安置区五期正在建设中，具体进场时间以甲方通知为准）。

2.本合同为前期物业管理合同，在合同约定期限内，若业主委员会成立并与新的物业管理企业签订的《物业管理合同》生效时，本合同终止，甲、乙双方按照乙方实际服务期限进行结算。

3.本合同签订后至履行完毕前，若甲方按上级部门要求将本合同项下安置区移交属地镇街或其他单位管理的，甲方提前一个月通知乙方，乙方须按甲方要求办理并无条件配合，本合同提前终止，甲方不需向乙方支付任何补偿或赔偿，甲、乙双方按照乙方实际服务期限结算（属地镇街或其他单位同意原物业管理服务单位继续履行本合同的除外）。

### 第四条 甲方的权利和义务

1.与乙方约定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

2.甲方有权按照合同约定追究乙方的违约责任或解除合同，若发现违法行为的，有权移送有关部门给予行政处罚或刑事处罚。

3.委托乙方对物业管理区域范围内违反有关治安、环保、消防、物业装饰装修和使用等方面法律法规的行为及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

4.甲方在合同生效之日起2个工作日内，按规划部门批复，向乙方提供的物业管理用房平方米，但员工宿舍不提供，乙方自行解决；

5.甲方在合同生效后分批次向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料），并在乙方管理期满或本合同提前解除、终止时予以收回。

6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

7.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8.若乙方提供的服务达不到甲方要求，甲方可上报广州南沙经济技术开发区财政局以及乙方上级行政主管部门，对乙方的不良行为进行处理，并视其严重性处以2000元以上、合同总价的20%以下的违约金。

9.若乙方管理的小区获得国家、或省、市物业管理示范住宅小区或优秀住宅小区的，甲方可上报广州市南沙区住房和城乡建设局或乙方上级行政主管部门，对乙方进行表彰，并视其获奖级别给予相应的奖励。

10.若乙方投入本项目的人员未能到位，则甲方视其缺席人员在本项目的职位高低，按每缺席一人处以5000元以

上、20000元以下的违约金。

11.若乙方投入人员不能胜任本职工作，甲方有权要求乙方进行撤换，但乙方不能自行随意撤换其投入本项目的人员，若确需要更换的，替换人员须满足本项目招标文件相关要求，请示甲方并经甲方批准同意；如甲方要求乙方撤换不能胜任本职工工作人员时，视为乙方不能按质完成合同工作，甲方视乙方配合程度处以10000元以上、50000元以下的违约金。

12.若乙方在管理期间项目现场设施设备故障率高（包括但不限于电梯、消防系统、监控系统等），甲方有权要求乙方聘请设施设备原厂家进行日常管理和维修、养护工作。由乙方承担聘请设施设备原厂家进行日常管理和维修、维护的费用。

13.法律法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## **第五条 乙方的权利和义务**

1.根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，且不得损害业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据；严格按合同规定的收费标准收取物业管理费，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责落实处理小区公共部位、公共设施设备的小修服务工作（具体小修服务标准见附件3），相关小修服务费用已包含在物业管理费用中，由乙方从物业管理费中列支；负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；房屋的大中修费用在未成立业主委员会前，暂由甲方支付；待成立业主委员会后，由小区业主委员会负责维修费用。

4.有权依照法律法规政策、本合同和业主公约的规定，对违反业主公约和物业管理法律法规政策的行为进行处理。

5.有权委托具有相应资质的专业性服务企业承担本物业的专项管理业务（仅限于共用设施设备维修维护工作，如特种设备、消防控制系统、监控系统等的运行维护工作）并承担费用。

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

7.对本物业管理区域范围内的公用设施、空置安置房不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业管理区域范围内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施，否则须承担全部责任。

8.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

9.开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

10.自开始公共秩序维护服务之日起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，并于终止公共秩序维护服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。

11.本合同解除或终止后15日内，乙方必须向甲方、接管单位移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括使用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.自行处理相关劳资纠纷，不得拖欠其员工工资、社会保险等。若存在拖欠员工工资、社会保险及其他劳资纠纷行为的，甲方可从其物业管理费扣减相应费用代为支付或向南沙区劳动保障部门反映并启用工资保障金支付拖欠的费用。

13.服务期内，乙方应负责对物业管理区域内现有公共秩序维护员值班岗亭的维护管理，所需费用由乙方负责；因物业管理需要须增设公共秩序维护员值班岗亭的，乙方应负责增设并承担费用；但若需建设永久性值班用房的，由甲方负责。

14.服务期内，物业管理区域出现重大紧急事故，乙方工作人员须15分钟内到达现场，若现场工作人员不能解决的，乙方须在2小时内派专业人员解决。若因乙方管理不当（或乙方其他原因）造成人员伤亡、财产损失等事故的，由乙方承担相应责任，与甲方无涉。

## **第六条 管理目标**

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后一个月内达到的管理标准。

## **第七条 管理费用及支付方式**



1.本项目的物业管理费按乙方中标价执行。物业管理费单价约¥（元/平方米/月），总价（含税）为¥元（大写：）。鉴于黄阁安置区二期的部分商铺（建筑面积为2968.3719平方米）已移交广州南沙开发建设集团有限公司（以下简称“开发建设集团有限公司”）使用，权属人为开发建设集团有限公司，根据甲方与开发建设集团有限公司的相关合同约定，上述商铺的物业管理费约¥元由开发建设集团有限公司（或其下属企业）向乙方支付，具体由乙方与开发建设集团有限公司另行签订相关协议；同时小区公共配套文化站（建筑面积为180.8511平方米）已移交黄阁镇人民政府，根据甲方与该镇的相关合同约定，上述文化站的物业管理费约¥元由黄阁镇人民政府向乙方支付，具体由乙方与黄阁镇人民政府另行签订相关协议。故本合同甲方需支付给乙方的物业管理费总金额约定为¥元（大写：）。

2.乙方已提供合同履约保函（为合同总价**10%**，对中小微企业按合同总价的**5%**）并签订合同，甲方才依程序申请向乙方支付物业管理费。乙方须提交与预付款等额的预付款保函，甲方才依程序申请向乙方支付预付款。

物业管理费按照乙方中标单价乘以实际接管面积、项目实际服务期计算，按季度结算。合同期内，甲方与乙方签订合同后且在进场提供服务（投标文件所列项目经理等管理人员到位、用于本项目物业管理的主要设施设备到位）的**30**个工作日内，甲方按项目年度计划依程序申请预付最先交付项目一年物业管理费的**30%**给乙方，即 元（大写：）。后续甲方第一、第二次支付物业管理费之时，从须支付的物业管理费中各按**50%**比例扣回预付款。乙方需于每季度结束后首月的**30**日前向甲方提供完整的请款资料，甲方才依程序申请向乙方支付上季度的物业管理费，如乙方提供服务不足一个月时按日结算。乙方须在甲方办理申请支付手续前**5**个工作日内，提供等额的正式发票给甲方，以便甲方及时办理申请支付手续。

3.甲方按季度依程序申请支付物业管理费给乙方，从**2024**年 月 日开始计费，第一、二次按季度依程序申请支付给乙方的物业管理费为元，后续每季度依程序申请支付物业管理费为 元。合同期届满之日或合同提前终止的，乙方需完成工作交接，并在交接工作之日起一个月内完成处理与新物业公司现场交接查验发现问题且向甲方提交双方确认材料后，甲方才依程序申请支付最后一季度物业管理费。

4.乙方需按合同约定完成相应的管理服务工作，及时完成项目每月水、电费用缴交，并于每季度结束后首月的**30**日前向采购人提供完整的请款资料，甲方才依程序申请支付物业管理费给乙方（请款资料须盖有公司公章、项目经理签字，包括但不限于：物业管理服务合同季度履约情况报告、每月水、电费用缴交记录、现场巡查记录、处理业主投诉问题记录、清洁卫生记录、共用部位、共用设施设备管理和检修、养护记录、绿化管养记录、“四害”、白蚁和红火蚁消杀灭治记录、培训记录、本项目的工作人员花名册，以及项目经理每月不少于**2**次的现场巡查记录、参加甲方组织的会议等工作记录等相关资料）。

## 第八条 验收标准

1.乙方按合同约定完成本项目物业管理服务，包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务，并满足《广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准（**2023**年版）》（穗发改规字（**2023**）**9**号）四级标准（其中物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护需满足三级标准）要求。

2.乙方按要求及时完成甲方或相关主管部门下发的工作任务、按时缴交项目公共水、电费等相关费用，将服务过程中产生的所有资料（需含分别开设的相关场地和设施设备经营收入专账账户及相关台账）整理归档并形成工作成果，每季度工作成果于次季度首月内报送甲方。

## 第九条 奖惩措施

1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，按本合同第四条第**9**款，甲对乙方进行奖励。

2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方有权按照合同约定追究乙方的违约责任或解除合同，视未完成情况在乙方物业管理费中扣减相应违约金，具体见附件**4**《乙方未能完成管理目标及履行合同条款的惩罚措施》。

## 第十条 违约责任

1.如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿或赔偿。

2.如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿或赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3.因甲方所委托乙方管理的房屋建筑或设施设备自身存在缺陷，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙

方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4.本合同终止或解除后，乙方未按本合同约定移交资料并退出场地的，或与甲方确定的新中标单位办理交接工作时敷衍、推诿、对遗留问题未按甲方要求限期完成处理的，每逾期一天，乙方向甲方支付违约金**10000**元。

5.依据本合同乙方应支付的违约金或赔偿款、补偿款，甲方有权直接从乙方的物业管理服务费中扣除。

6.如因乙方将依法应由专业部门负责（仅限于共用设施设备维修维护工作，如特种设备、消防控制系统、监控系统等的运行维护工作）以外的业务委托或转让给其他人或单位的，甲方有权将乙方违约情况移送有关部门查处，有权终止合同并扣取乙方合同总价**20%**的违约金。

## **第十一条 履约保证金**

### **1.合同履约保函**

合同签订后**10**个工作日内，按合同总价的**10%**（对中小微企业按合同总价的**5%**）以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的见索即付的保函等非现金形式向甲方提交履约保证金。支持乙方以电子保函代替履约保证金，乙方可通过广东政府采购智慧云平台金融服务中心在线办理电子履约保函业务。若乙方没有违约行为，履约保证金在合同有效期满后经乙方申请，由甲方**30**个工作日内无息退还乙方。甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金的本金外，还应当按中国人民银行授权的全国银行间同业拆借中心在逾期当月**20**日（遇节假日顺延）**9**时**30**分公布的贷款市场报价利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。下列任何一种情况发生时，甲方有权不予退还履约保函：（一）有明显证据证明乙方未履行本合同约定的；（二）乙方有明显过错致甲方造成损失的；（三）合同期满或业主委员会成立并与新的物业管理企业签订物业管理合同，乙方未按要求与新中标单位完成交接工作或交接后遗留问题未完成处理的。

### **2.预付款保函**

乙方应在甲方支付预付款前**10**个工作日向甲方提交与预付款等额的预付款担保。预付款保函有效期自合同生效之日起直至预付款累计扣回比例达**100%**时止。

## **第十二条 其它约定**

1.乙方物业管理人员要有符合国家规定的上岗证，要严格政审，没有刑事犯罪记录，物业管理中层以下的管理人员以及基层岗位工作人员同等条件下必须优先在该小区所在街镇进行招聘，重要岗位人员聘用要经甲方审定，所有招聘人员资料报甲方备案。

2.如有需要，乙方的物业管理人员要听从甲方调动指挥。

3.乙方的派驻服务人员应遵守安全操作规程制度，若发生人身伤害等工伤事故，由乙方负责，与甲方无涉。

4.本项目的公共配套场地由甲方按上级部门的要求移交相应归口管理部门，在相关场地移交前暂由甲方负责支付相关物业管理费给乙方，移交后的物业管理费另行商定支付问题。本项目涉及的商铺，若发生划拨、转让、置换、出借等情况的，由变更后的产权人或实际使用人与乙方商定委托管理及物业管理费等事宜，甲方不再支付物业管理费给乙方，具体另行签订合同约定。

5.本合同签订后至履行完毕前，若甲方按上级部门要求将本合同项下安置区移交属地镇街或其他单位管理的，甲方提前一个月通知乙方，乙方须按甲方要求办理并无条件配合，甲方不需向乙方支付任何补偿或赔偿，双方按照乙方实际服务期限结算。

6.乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

## **第十三条 其他事项**

1.自本合同生效之日起 **5** 天内，乙方根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止。

3.本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4.本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提交物业管理小区所在地法院进行诉讼解决。

5.本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

6.本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

7.双方确认合同订明的地址为各自接收相关函件、法律文书等文件的有效送达地址，任何一方变更送达地址应于变更之日起三个工作日内向对方书面报告，否则，一方按照本合同约定地址向对方寄交相关函件、法律文书等文件，一经寄出即视为有效送达。

8.本合同一式拾份，甲执陆份，乙方执叁份，甲方同级政府采购监督管理部门执壹份。本合同自签订之日起生效。

合同附件：

- 1.服务费的内容
- 2.物业管理服务项目要求及标准
- 3.安置区物业管理小修服务标准
- 4.乙方未能完成管理目标及履行合同条款的惩罚措施
- 5.变更计价承诺书、优先聘用当地人员的承诺书、项目经理及项目投入人员承诺书、不将本项目转包、分包承诺书
- 6.安全责任书
- 7.南沙区建设工程项目廉洁责任合同
- 8、中标通知书

甲方：	广州南沙开发区土地开发中心（盖章）	乙方：	（盖章）
签约代表：		签约代表：	
地 址：		地 址：	
电 话：		银行账号	
传 真：		开户行：	
签约日期：	20 年 月 日	电 话：	
		传 真：	
		签约日期：	20 年 月 日

## 第六章 投标文件格式与要求

投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的相关文件，并作为其投标文件的一部分，所有文件必须真实可靠、不得伪造，否则将按相关规定予以处罚。

# 投标文件封面

（项目名称）

# 投标文件封面

（正本 / 副本）

采购计划编号：**440115-2024-03232**

采购项目编号：**CZ2024-0705**

所投采购包：第 包

（投标人名称）

年 月 日

## 投标文件目录

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 三、分项报价表
- 四、政策适用性说明
- 五、实质性响应一览表
- 六、法定代表人证明书
- 七、法定代表人授权书
- 八、提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料
- 九、承诺函
- 十、中小企业声明函
- 十一、监狱企业
- 十二、残疾人福利性单位声明函
- 十三、联合体共同投标协议书
- 十四、投标人业绩情况表
- 十五、技术和服务要求响应表
- 十六、商务条件响应表
- 十七、履约进度计划表
- 十八、各类证明材料
- 十九、采购代理服务费用支付承诺书
- 二十、需要采购人提供的附加条件
- 二十一、项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等
- 二十二、附件
- 二十三、政府采购履约担保函、采购合同履行保险凭证

格式一：

## 投标函

致：广州市政府采购中心

你方组织的“黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目”项目的招标[采购项目编号为：CZ2024-0705]，我方愿参与投标。

我方确认收到贵方提供的“黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目”项目的招标文件的全部内容。

我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权力。

(投标人名称)作为投标人正式授权(授权代表全名,职务)代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按招标文件提供的全部货物与相关服务的投标总价详见《开标一览表》。

（二）本投标文件的有效期为从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

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

（四）我方理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

（五）我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《采购需求》及《合同书》中的全部任务。

（六）我方作为法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（七）我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物或服务时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（八）我方接受采购人委托向贵方支付代理服务费，项目总报价已包含代理服务费，如果被确定为中标供应商，承诺向贵方足额支付。（若采购人支付代理服务费，则此条不适用）

（九）我方与其他投标人不存在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。

（十）我方承诺未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

（十一）我方未被列入法院失信被执行人名单中。

（十二）我方承诺遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

（十三）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）我方参加本项目政府采购活动前3年内在经营活动中没有以下违法记录，或因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限已届满：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。

（2）我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，评标委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

（十四）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。

（十五）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地 址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

代表姓名：\_\_\_\_\_ 职 务：\_\_\_\_\_

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖章：\_\_\_\_\_

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



格式二：

开标一览表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表，且与投标客户端生成的开标一览表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

序号	采购项目名称/采购包名称	投标报价（元/%）	交货或服务期	交货或服务地点
1				

投标人签章：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

格式三：

分项报价表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的分项报价表，且与投标客户端生成的分项报价表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

采购包：

货币及单位：人民币/元

品目号	序号	货物名称	规格型号	品牌	产地	制造商名称	单价	数量	总价
1									

品目号	序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务期限	服务标准	单价	数量	总价
1									

投标人签章：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

格式四：

政策适用性说明

按照政府采购有关政策的要求，在本次的技术方案中，采用符合政策的小型或微型企业产品、节能产品、环境标志产品，主要产品与核心技术介绍说明如下：

序号	主要产品/技术名称（规格型号、注册商标）	制造商(开发商)	制造商企业类型	节能产品	环境标志产品	认证证书编号	该产品报价在总报价中占比（%）
1							
2							
3							
4							
5							
...							

注：1.制造商为小型或微型企业时才需要填“制造商企业类型”栏,填写内容为“小型”或“微型”；

2.“节能产品、环境标志产品”须填写认证证书编号，并在对应“节能产品”、“环境标志产品”栏中勾选，同时提供有效期内的证书复印件（加盖投标人公章）

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

格式五：

实质性响应一览表

序号	实质性响应条款	投标人响应情况	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，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
- 3.请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

格式六：

（投标人可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

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

有效期限： \_\_\_\_\_

附：代表人性别： \_\_\_\_\_ 年龄： \_\_\_\_\_ 身份证号码： \_\_\_\_\_

注册号码： \_\_\_\_\_ 企业类型： \_\_\_\_\_

经营范围： \_\_\_\_\_

投标人名称（盖章）： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）： \_\_\_\_\_

职务： \_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

格式七：

法定代表人授权书格式

（对于银行、保险、电信、邮政、铁路等行业以及获得总公司投标授权的分公司，可以提供投标分支机构负责人授权书）

法定代表人授权书

致：广州市政府采购中心

本授权书声明：\_\_\_\_\_是注册于（国家或地区）的（投标人名称）的法定代表人，现任\_\_\_\_\_职务，有效证件号码：\_\_\_\_\_。现授权（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，就“黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目”项目采购[采购项目编号为CZ2024-0705]的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

被授权人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

格式八：

**提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料**

提供以下相关证照的扫描件之一：**1.**企业法人提供企业法人营业执照；**2.**事业法人提供事业法人登记证；**3.**其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；**4.**自然人提供居民身份证等；

格式九：

（对于采购需求写明“提供承诺”的条款，供应商可参照以下格式提供承诺）

承诺函

致：广州南沙开发区土地开发中心

对于\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_），我方郑重承诺如下：

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.
- 2.
- 3.

.....

（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。

供应商名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



格式十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

中小企业声明函（所投产品制造商为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（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）行业；制造商为（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： 年 月 日

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

2：投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，投标人希望获得中小企业扶持政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

中小企业声明函（承建本项目工程为中小企业或者承接本项目服务为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

### 中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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）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）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： 年 月 日

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

2：投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。

温馨提示：根据《广州市财政局 广州市工业和信息化局转发广东省财政厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省地方金融监督管理局关于印发《广东省政府采购促进中小企业发展实施细则（试行）》的通知》、《广州市财政局关于进一步规范政府采购供应商资格审查及中小企业声明函管理的通知》的精神，投标人需根据以下要求对其出具的《中小企业声明函》的信息进行完善和规范。

（一）对于已纳入统计部门统计范围的企业，所属行业、从业人员、营业收入、资产总额、规模类型应与统计部门报表保持一致。

（二）对于未纳入统计部门统计范围的企业，应对照《国民经济行业分类》确定所属行业，当企业从事两种以上的经济活动时，则按照主要活动确定其所属行业；从业人数可以社会保险参保人数为准；营业收入、资产总额可以第三方出具的报告为准。

供应商提供第三方（如生产商）书面声明、检测报告等资料作为投标文件组成部分的，供应商应保证投标所提供第三方资料内容真实、完整、准确。如相关第三方书面声明、相关检测报告等资料虚假，监管部门有权根据调查情形认定其是否属于提供虚假材料谋取中标，并严肃处理。

（三）对于采购文件确实允许非独立法人参与采购活动的，应按其所属集团公司合并财务报表数据情况予以填报。以联合体形式参加或者合同分包的，需填写联合体中的中小企业或签订分包意向协议的中小企业相关信息。

（四）《中小企业声明函》真实性由其出具的供应商负责。《中小企业声明函》中相关企业[制造商、承建（承接）企业]所属行业应当与采购标的的所属行业相一致。如为货物采购项目，《中小企业声明函》应当充分、准确反映货物制造商的信息。

（五）对于专门面向中小企业预留份额的采购项目或者采购包，《中小企业声明函》由采购人、采购代理机构在资格审查阶段审查；对于不专门面向中小企业采购的采购项目或者采购包，以及接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，《中小企业声明函》由评审委员会在评审过程中审查。

（六）经调查发现供应商提供《中小企业声明函》内容与实际不符的，政府采购监管部门有权根据《中小企业声明函》与

实际情况的差异视情形认定其是否属于虚假材料谋取中标。

（七）根据《财政部关于规范政府采购行政处罚有关问题的通知》（财库〔2015〕150号）规定，各级人民政府财政部门依法对供应商作出的禁止参加政府采购活动的行政处罚决定在全国范围内生效。为落实对政府采购违法失信行为惩戒，供应商存在任一级人民政府财政部门作出“禁止参加政府采购活动”行政处罚决定且处罚期限未届满的，即使尚未在“中国政府采购网”开设的“政府采购严重违法失信行为处罚记录”和“信用中国”网站显示，也应禁止参加政府采购活动，采购人及采购代理机构应当审慎甄别供应商参与政府采购活动资格。

（八）采购人、采购代理机构、评标委员会（评审小组）在依法进行资格审查时，应当甄别供应商是否存在“禁止参加政府采购”行政处罚决定记录，依法依规审查供应商投标资格。在资格审查、符合性审查等评审过程中，应严格依照规定审查《中小企业声明函》等文件，确保符合相关政策规定。采购人、采购代理机构、评标委员会（评审小组）审查不到位的，监管部门将依法责令改正；拒不改正的，本机关将按照《中华人民共和国政府采购法》相关规定进行处理。

**格式十一：**

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

**监狱企业**

提供由监狱管理局、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。

格式十二：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

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。

单位名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

注：本函未填写或未勾选视作未做声明。

格式十三：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

联合体共同投标协议书

立约方：（甲公司全称）

（乙公司全称）

（.....公司全称）

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）自愿组成联合体，以一个投标人的身份共同参加（采购项目名称）（采购项目编号）的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应和合同实施阶段的有关事务协商一致订立协议如下：

一、联合体各方关系

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）共同组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加本项目的响应。（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）作为联合体成员，若中标，联合体各方共同与采购人签订政府采购合同。

二、联合体内部有关事项约定如下：

1.（甲公司全称）作为联合体的牵头单位，代表联合体双方负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

2.联合体将严格按照文件的各项要求，递交投标文件，切实执行一切合同文件，共同承担合同规定的一切义务和责任，同时按照内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险，在法律上承担连带责任。

3.如果本联合体中标，（甲公司全称）负责本项目\_\_\_\_\_部分，（乙公司全称）负责本项目\_\_\_\_\_部分。

4.如中标，联合体各方共同与（采购人）签订合同书，并就中标项目向采购人负责有连带的和各自的法律责任；

5.联合体成员（公司全称）为（请填写：小型、微型）企业，将承担合同总金额\_\_\_\_\_%的工作内容（联合体成员中有小型、微型企业时适用）。

三、联合体各方不得再以自己名义参与本采购包响应，联合体各方不能作为其它联合体或单独响应单位的项目组成员参加本采购包响应。因发生上述问题导致联合体响应成为无效报价，联合体的其他成员可追究其违约责任和经济损失。

四、联合体如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，本联合体任何一方均同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

五、本协议在自签署之日起生效，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。

六、本协议书正本一式\_\_\_\_\_份，随投标文件装订\_\_\_\_\_份，送采购人\_\_\_\_\_份，联合体成员各一份；副本一式\_\_\_\_\_份，联合体成员各执\_\_\_\_\_份。

甲公司全称：\_\_\_\_\_（盖章）\_\_\_\_\_，乙公司全称：\_\_\_\_\_（盖章）\_\_\_\_\_，.....公司全称：\_\_\_\_\_（盖章）\_\_\_\_\_，

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：1. 联合响应时需签本协议，联合体各方成员应在本协议上共同盖章确认。

2. 本协议内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一。

格式十四：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

投标人业绩情况表

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	签订合同时间	竣工验收报告时间	联系人及电话
1					
2					
3					
4					
...					

根据上述业绩情况，按招标文件要求附销售或服务合同复印件及评审标准要求的证明材料。

格式十五：

《技术和服务要求响应表》

序号	标的名称	参数性质	采购文件规定的技术和服务要求	投标文件响应的具体内容	型号	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
...								
...								

说明：

- 1.“采购文件规定的技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“技术要求”的内容保持一致。投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件提出的要求和条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
- 2. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
- 3. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
- 4.“备注”处可填写偏离情况的说明。



格式十六：

《商务条件响应表》

序号	参数性质	采购文件规定的商务条件	投标文件响应的具体内容	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
.....						

说明：

1. “采购文件规定的商务条件”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“商务要求”的内容保持一致。
2. 投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件规定的商务条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述或照搬照抄采购文件参数、不注明实际数值者 的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
3. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
4. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
5. “备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十七：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

履约进度计划表

序号	拟定时间安排	计划完成的工作内容	实施方建议或要求
1	拟定__年__月__日	签定合同并生效	
2	__月__日—__月__日		
3	__月__日—__月__日		
4	__月__日—__月__日	质保期	

**格式十八：**

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

**各类证明材料**

- 1.招标文件要求提供的其他资料。
- 2.投标人认为需提供其他资料。

格式十九：

采购代理服务费支付承诺书

致：广州市政府采购中心

如果我方在贵采购代理机构组织的黄阁安置区二期、黄阁安置区五期物业管理服务采购项目招标中获中标（采购项目编号：CZ2024-0705），我方保证在收取《中标通知书》时，按招标文件对代理服务费支付方式的约定，承担本项目代理服务费。

我方如违约，愿凭贵单位开出的违约通知，从我方提交的投标保证金中支付，不足部分由采购人在支付我方的中标合同款中代为扣付；以投标担保函（或保险保函）方式提交投标保证金时，同意和要求投标担保函开立银行或担保机构、保险保函开立的保险机构应广州市政府采购中心的要求办理支付手续。

特此承诺！

投标人法定名称（公章）： \_\_\_\_\_  
投标人法定地址： \_\_\_\_\_  
投标人授权代表（签字或盖章）： \_\_\_\_\_  
电 话： \_\_\_\_\_  
传 真： \_\_\_\_\_  
承诺日期： \_\_\_\_\_

格式二十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

需要采购人提供的附加条件

序号	投标人需要采购人提供的附加条件
1	
2	
3	

注：投标人完成本项目需要采购人配合或提供的条件必须在上表列出，否则将视为投标人同意按现有条件完成本项目。如上表所列附加条件含有采购人不能接受的，将被视为投标无效。

**格式二十一：**

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等内容和格式自拟。

格式二十二：

附件（以下格式文件由供应商根据需要选用）

政府采购投标（响应）担保函

编号：【 】号

（采购人）：

鉴于\_\_\_\_\_（以下简称“投标（响应）人”）拟参加编号为\_\_\_\_\_的（以下简称“本项目”）投标（响应），根据本项目采购文件，投标（响应）人参加投标（响应）时应向你方交纳投标（响应）保证金，且可以投标保险凭证的形式交纳投标（响应）保证金。应投标（响应）人的申请，我方以保险的方式向你方提供如下投标保证保险凭证：

一、保险责任的情形及保证金额

（一）在投标（响应）人出现下列情形之一时，我方承担保险责任：

- 1.中标（成交）后投标（响应）人无正当理由不与采购人签订《政府采购合同》；
- 2.采购文件规定的投标（响应）人应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保险责任的最高金额为人民币\_\_\_\_\_元（大写）即本项目的投标（响应）保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：本保险凭证自\_\_年\_\_月\_\_日起生效，有效期至开标日后的90天内。

三、承担保证责任的程序

1.你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号、户名和开户行，并附有证明投标（响应）人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。

2.我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在15个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方按照你方的要求代投标（响应）人向你方支付相应的索赔款项。

四、保证责任的终止

1.保证期间届满，你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2.我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。

3.按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任终止。

五、免责条款

1.依照法律规定或你方与投标（响应）人的另行约定，全部或者部分免除投标（响应）人投标（响应）保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。

2.因你方原因致使投标（响应）人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。

3.因不可抗力造成投标（响应）人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。

4.你方或其他有权机关对采购文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为 法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：\_\_\_\_\_（公章）\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_





格式二十三：

政府采购履约担保函

编号：

（采购人）：

鉴于贵方在\_\_\_\_\_项目（项目编号为\_\_\_\_\_以下简称“项目”）的采购中，确定\_\_\_\_\_为中标人/供应商，拟签订/已签订项目相关采购合同（以下简称“主合同”）。依据主合同的约定，供应商应向贵方交纳履约保证金，且可以履约担保函的形式交纳履约保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向贵方提供如下履约保证金担保：

一、保证金额

我方的保证范围是主合同约定的合同价款总额的\_\_\_\_\_%，数额为\_\_\_\_\_（大写），币种为人民币（即主合同履约保证金金额）。

二、我方保证的方式为：连带责任保证。

三、我方保证的期间为：本保函自开立之日起生效，至 年 月 日止。

四、在本保函的有效期内，如被保证人违反上述合同或协议约定的义务，我方将在收到你方提交的本保函文件及符合下列全部条件的索赔通知后 30 个工作日内以上述保证金额为限支付你方索赔金额：

（一）索赔通知文件必须以书面形式提出，列明索赔金额，并由你方法定代表人(负责人)或授权代理人签字并加盖公章；

（二）索赔通知文件必须同时附有：

1. 一项书面声明，声明索赔款项并未由被保证人或其代理人直接或间接地支付给你方；

2. 证明被保证人违反上述合同或协议约定的义务以及有责任支付你方索赔金额的证据。

（三）索赔通知文件必须在本保函有效期内到达以下地址：

\_\_\_\_\_。

五、本保函保证金额将随被保证人逐步履行保函项下合同约定或法定的义务以及我方按你方索赔通知文件要求分次支付而相应递减。

六、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。受益人未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，我方在本保函项下的义务与责任全部消灭。

七、本保函项下的合同或基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，本保函无效；被保证人基于保函项下的合同或基础交易或其他原因的抗辩，我方均有权主张。

八、因本保函发生争议协商解决不成，按以下第（一）种方式解决：

（一）向我方所在地的人民法院起诉。

（二）提交 此栏空白 仲裁委员会(仲裁地点为此栏空白)按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

九、本保函适用中华人民共和国法律。

十、其他条款：

1. 本保函有效期届满或提前终止，本保函自动失效，我方在本保函项下的义务与责任自动全部消灭，此后提出的任何索赔均为无效索赔，我方无义务作出任何赔付。

2. 所有索赔通知必须在我方工作时间内到达本保函规定的地址。

十一、本保函自我方盖章之日起生效。

保证人：\_\_\_\_\_（盖章）

联系地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

开立日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 采购合同履行保险凭证

致被保险人\_\_\_\_\_：

鉴于你方\_\_\_\_\_（招标方/被保险人）接受投保人\_\_\_\_\_（投标方）参加\_\_\_\_\_（采购）项目的投标，向投保人签发中标通知书，投保人在我公司投保《采购合同履行保证保险》，我公司接受投保人的请求，在保险责任范围内，愿意就投保人履行与你方订立的采购合同，向你方提供如下保证保险：

一、我公司对上述采购项目出具的《采购合同履行保证保险》保单号：

二、上述保单项下我公司的保险金额（最高限额）：人民币（¥： 元）

上述全部保险单的保险金额随投保人逐步履行采购合同约定的义务或我公司的赔付而递减。

三、本保险的保险期间自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止，共计\_\_\_\_天。

四、本保险合同仅承担履约保证责任：在本保险期限内，供应商在《采购合同》的履约过程中，因下列情形给你方造成直接损失的，在收到你方提交的符合保险合同约定的全部条件的书面文件，我公司依据保险合同有关约定并与你方达成一致赔偿意见后 30 个工作日内以上述保险金额为限，支付你方索赔金额。

（一）投保人未按照采购合同约定的时间、地点交付采购标的；

（二）投保人供应采购标的的规格、型号、数量、质量等不符合《采购合同》的约定。

### 五、索赔文件

（一）经被保险人有权人签字、加盖被保险人公章的书面索赔声明正本，索赔声明须注明本保险凭证对应的保单号并申明如下事实：

（1）投保人未履行采购合同相关义务；

（2）投保人的违约事实。

（二）保险单正本；

（三）《采购合同》副本及与采购项目进展、质量、缺陷有关的证明文件（包括《中标通知书》、投标书及其附录、会议纪要、其他合同文件等）；

（四）保险人要求投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料；

（五）仲裁机构出具的裁决书或法院出具的裁定书、判决书等生效法律文书（适用于仲裁或诉讼确认损失的方式）；

六、未经保险人书面同意，本保险凭证与保险合同不得转让、质押，否则保险人在本保险凭证与保险合同项下的保险责任自动解除。

七、本保证保险发生争议协商解决不成，向保险人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、本保证保险适用的保险条款为《\_\_\_\_\_》。

九、保险责任免除及其他本保险凭证未载明事宜以保险合同约定为准。

十、本保险凭证自保险人加盖保单专用章起生效。

保证人：\_\_\_\_\_（盖章）

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

开立日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日