

顺德区政府采购项目

招 标 文 件

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：440606-2021AAAAAAA

（征求意见稿）



采 购 人：佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室

采购代理机构：广东华伦招标有限公司

联系人：傅先生、邵小姐

联系电话：0757-22332909

传真号码：0757-22332901

E-mail：gdhl1sd@126.com

2021 年 11 月

目录

目录.....	2
第一部分 投标邀请函.....	5
第二部分 采购项目内容.....	9
★投标人（供应商）资格要求.....	9
采购项目商务要求.....	12
一、 合同金额.....	12
二、 服务期限.....	12
三、 付款方式.....	13
四、 考核要求.....	13
五、 项目管理要求.....	17
采购项目技术要求.....	20
一、 项目概况.....	20
二、 采购清单：.....	20
三、 物业管理服务.....	20
（一）项目总体要求.....	20
（二）安保服务要求.....	21
（三）清洁服务要求.....	24
（四）绿化服务要求.....	26
（五）维保工程服务要求.....	27
（六）管理服务.....	30
四、 双方的权利和义务.....	31
五、 其他要求及事项说明.....	32
六、 配备人员（岗位）最低数量要求.....	33
第三部分 投标人须知.....	34
重要须知事项前置表.....	34
一、 概念释义.....	38
二、 招标文件说明.....	42
三、 投标文件说明.....	44
四、 投标文件的递交.....	46
五、 开标会.....	47
六、 资格审查及评标.....	48
七、 评审结果确定.....	53
第四部分 评审标准与方法.....	57
一、 评审方法.....	57
二、 评审标准.....	58
1、 商务部分评审标准（40 分）.....	58
2、 技术部分评审标准（50 分）.....	59
3、 价格部分评审标准（10 分）.....	61
第五部分 合同书范本.....	64
一、 项目名称及编号.....	66
二、 项目概况.....	66

三、 采购清单:	66
四、 合同金额	66
五、 服务期限	67
六、 付款方式	67
七、 考核要求	67
八、 项目管理要求	71
九、 物业管理服务	73
(一) 项目总体要求	73
(二) 安保服务要求	74
(三) 清洁服务要求	77
(四) 绿化服务要求	79
(五) 维保工程服务要求	80
(六) 管理服务	83
十、 双方的权利和义务	84
十一、 其他要求及事项说明	85
十二、 配备人员 (岗位)	86
十三、 合同生效、变更与终止	86
十四、 不可抗力	86
十五、 争议解决	86
十六、 税费	86
十七、 其它	87
第六部分 投标文件格式	90
一、 开标一览表	92
二、 投标承诺函	93
三、 投标授权书	94
四、 守法经营声明书	96
五、 企业资质、资格性证明	97
六、 其他资格文件	99
七、 营业执照等证明文件	109
八、 商务条款响应表	110
九、 企业综合概况	111
十、 中小企业声明函 (货物)	114
十一、 中小企业声明函 (工程、服务)	116
十二、 项目业绩介绍	118
十三、 投标人资质、证书及人员情况	119
十四、 实施本项目的相关主要人员情况	122
十五、 投标人企业工作人员任职材料证明	123
十六、 商务部分其他文件	124
十七、 报价清单明细表	125
十八、 主要产品供货渠道情况说明	126
十九、 节能产品、环境标志产品证明材料	127
二十、 技术条款响应表	129
二十一、 技术方案总体内容	130
二十二、 技术部分其他文件 (一)	131

二十三、其他材料参考格式..... 132

第一部分 投标邀请函

项目概况

顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目 招标项目的潜在投标人应在佛山市公共资源交易网 (<http://ggzy.foshan.gov.cn>) 并按照“六、其他补充事宜要求”获取招标文件，并于 2021 年__月__日__点__分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：440606-2021AAAAAAA

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

采购方式：公开招标

预算金额：5,752,286.82 元

采购需求：

序号	品目名称	服务期限	所属行业	服务范围
1	艺术表演场馆服务	自合同签订生效之日起三年,具体以合同约定时间为准	物业管理	安保服务、清洁服务、绿化服务、维保工程服务、管理服务,详见招标文件

备注：本表“所属行业”为采购标的对应的中小企业划分标准所属行业。

合同履行期限：自合同签订生效之日起三年，具体以合同约定时间为准。

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，提供下列材料（具体内容详见投标文件格式）：

- （1）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；
- （2）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；
- （3）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- （4）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；
- （5）具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

2. 供应商或投标人未被“信用中国”网站列入“失信被执行人”“重大税收违法案件当事人名单查询”“政府采购严重违法失信名单查询”中任意一项或多项记录名单；同时，供应商或投标人未处于中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间（注：以采购人或采购代理机构于提交投标文件截止时间当天在“信用中国”网站及中国政府采购网查询结果为准，如相关记录信息已失效，供应商或投标人必须提供由该记录

信息的执行或列入单位出具的相关证明材料)。

3. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目非专门面向中小企业采购的项目。

4. 本项目的特定资格要求：

(1) 本项目不接受联合体投标。

(2) 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或投标人，不得同时参加本采购项目投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商或投标人，不得再参与本项目投标。

三、获取招标文件

时间：2021年__月__日至2021年__月__日（北京时间，法定节假日除外）

地点：佛山市公共资源交易信息化综合平台 <http://ggzy.foshan.gov.cn/>。供应商通过网上免费获取采购文件，具体要求详见“六、其他补充事宜要求”。

方式：本项目通过网上获取采购文件。

售价（元）：0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2021年__月__日__时__分（北京时间）

地点：佛山市顺德区容桂街道桂新西路22号容桂街道公共资源交易中心交易大厅。

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

（一）网上获取招标文件

（1）本项目采用网上获取采购文件。供应商须先办理供应商信息入库后，并通过登录交易系统“佛山市公共资源交易信息化综合平台”获取采购文件后，才能参与本项目的投标。

（2）本项目为电子化采购项目，除“三、获取采购文件”的时间外，供应商可通过网上全天24小时获取采购文件。具体获取采购文件时间：（北京时间）2021年__月__日至2021年__月__日。

（3）供应商信息入库具体操作方法请浏览“佛山市公共资源交易网-监督管理-主体信息库-入库指引”栏目相关信息，技术咨询电话：4009280095。

（4）已办理供应商信息入库的供应商应当在采购公告规定时间内，登录交易系统“佛山市公共资源交易信息化综合平台”，按照系统提示获取并下载采购文件。（如项目附有图纸的，

需同时下载)。

(二) 电子投标文件提交与解密要求

(1) 电子投标文件提交时间：北京时间 2021 年__月__日 00 时 00 分至 2021 年__月__日 9 时 30 分。

(2) 电子投标文件提交方式：投标人须在投标截止前将加密的电子投标文件通过交易系统“佛山市公共资源交易信息化综合平台”成功上传。

(3) 投标文件解密（开启）：

1) 解密开启时间：开标时，投标人在 2021 年__月__日 时 分开始后 30 分钟内，登录交易系统对其电子投标文件进行解密。

2) 解密（开启）地点：本项目网上开标，供应商只能进行远程解密，不用到开标地点进行现场解密。投标人必须在规定时间内进行解密，逾期未进行解密的将导致投标失败，由投标人自行承担责任。

(4) 编制电子投标文件的相关软件和工具，供应商可通过以下路径进行下载：佛山市公共资源交易信息化综合平台-登录页面-驱动及操作手册下载-投标文件制作软件下载，技术咨询电话：4009280095。

(三) 投标保证金截止时间

投标保证金须在投标截止时间之前到账。投标保证金数额及其支付方式等要求详见本项目采购文件。

(四) 询问、质疑

询问函、质疑函的内容和格式应符合法规及采购文件要求，并应按照采购文件规定方式(投标人须知-重要须知事项前置表)进行提交。

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：佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室

地址：佛山市顺德区容桂大道中 33 号

联系电话：0757-26689013

2. 采购代理机构信息

名称：广东华伦招标有限公司

地址：广东省佛山市顺德区大良沿江北路 121 号龙威大厦 20 楼 CD 区

联系方式：0757-22332900\22332909

3. 项目联系方式

项目联系人：傅先生、邵小姐

电话：0757-22332909

发布人：广东华伦招标有限公司

发布时间：2021 年 月 日

公告附件：

委托代理协议、招标文件（下载详见：广东政府采购智慧云平台）

第二部分 采购项目内容

★投标人（供应商）资格要求

序号	法律法规或招标文件规定的条文	对应材料内容		
1	供应商在中华人民共和国境内注册，且具备独立承担民事责任能力的法人或其它组织；供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；	（本项为《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件所对应的证明材料；《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定：参加政府采购活动的供应商应当具备政府采购法第二十二条第一款规定的条件） 提供下列材料：		
(1)	法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；	营业执照（或事业单位法人证书或其他法人证书）		
(2)	财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；	①财务状况报告 （提供以下两项材料其中之一均有效）	1)2020 年度的经审计的财务报告	本款要求： ①提供由第三方会计师事务所出具的审计报告，能清晰显示第三方会计师事务所的印章，并能反映审计结论； ②财务报告包括审计结论、资产负债表、利润表、现金流量表等； ③由于部分财务报表的名称在财务表述中有不同，在编制文件及评审过程中应理解为同一内容的表述。
			2)其基本开户银行出具的资信证明和基本户开户许可证	本款要求： ①资信证明应在有效期内； ②资信证明的落款单位名称必须与开户（基本户）许可证的开户银行名称一致，如不一致的，应提供银行证明，银行无法开具证明的提供其他证明材料，有效性由采购人审核； ③资信证明书格式有抬头的，可以写本项目的采购人或采购代理机构的单位全称； ④开户（基本户）许可证已取消的，应提供能体现基本开户银行的“基本存款账户编号”的相关证明； ⑤投标人为自然人的，则不需提供基本户开户许可证，仅须提供银行出具的资信证明。
		②缴纳税收的证明材料（提供以下两项材料）	1)税务登记证	本款要求： 国税或地税，若已办理多证合一的企业则不需提供税务登记证（国税或地税），或附营业执照。
			2)缴纳税费的凭据	本款要求： ①须提供缴纳提交投标文件截止时间前 6 个月内任意 1 个月的税费的凭据； ②如非从事生产、经营的事业单位或依法免

序号	法律法规或招标文件规定的条文	对应材料内容		
				税的投标人则本项不需提供，但需提供有关证明文件； ③如投标人在提交投标文件截止时间的当月成立并因税务机关原因而尚未依法缴纳税收的，应提供依法缴纳税收承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同税收凭据。
		③依法缴纳社会保障资金的证明材料。（提供以下材料）	1)缴纳社会保险的凭据	缴纳社会保险的凭据的形式为专用收据或社会保险缴纳清单。 本款要求： ①须提供缴纳提交投标文件截止时间前6个月内任意1个月的社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）； ②如依法不需缴纳社会保障基金的投标人则本项不需提供，但需提供有关证明文件； ③如投标人在提交投标文件截止时间的当月成立并因税务机关/社会保障资金管理机构原因而尚未依法缴纳社会保障资金的，应提供依法缴纳社会保障资金承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同社会保险凭据。
(3)	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；	《具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺》 注：按投标文件格式的对应格式填写，提供原件。		
(4)	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；	《参与采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函》 注：按投标文件格式的对应格式填写，提供原件。		
(5)	具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。	本项目不适用		
2	供应商或投标人未被“信用中国”网站列入“失信被执行人”“重大税收违法案件当事人名单”“政府采购严重违法失信名单”中任意一项或多项记录名单；同时，供应商或投标人未处于中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为信息记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间（注：以采购人或采购代理机构于提交投标文件截止时间当天在“信用中国”网站及中国政府采购网查询结果为准，如相关记录信息已失效，供应商或投标人必须提供由该记录信息的执行或列入单位出具的相关证明材料）。	“信用中国”网站、中国政府采购网网页截图		

序号	法律法规或 招标文件规定的条文	对应材料内容
3	落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目非专门面向中小企业采购的项目。	本项目不须提交
4	项目的特定资格要求：	
(1)	本项目不接受联合体投标。	《关于符合本项目的特定资格要求的承诺》 注：按投标文件格式的对应格式填写。
(2)	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或投标人，不得同时参加本采购项目投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商或投标人，不得再参与本项目投标。	《关于符合本项目的特定资格要求的承诺》 注：按投标文件格式的对应格式填写。
5	（注：投标人认为须要提供的材料）（可选）	
注： (1) <u>以上要求提供的文件，如因地区政策已取消或变更的，则须在相应位置提交该部分的情况说明或地区政策文件复印件；是否认可以采购人或采购代理机构认定为准；</u> (2) 以上材料内容为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）。		

采购项目商务要求

(★注：采购项目商务要求内容均为不可负偏离项)

一、 合同金额

1、 报价要求：

- 1) 本项目预算金额为 5,752,286.82 元。投标报价总价不得高于本项目预算金额，否则视为无效投标。
- 2) 报价方式为广东省佛山市目的地物业管理服务包干价。
- 3) 报价中包含安保工具及物料费用，工程维护物料费用，清洁工具及物料费用，绿化植物、工具及物料费用，绿化管养费用，零星维修费用，安保的联网费用，进驻人员工资、加班费用、社会保险、各类补贴、福利费等人员成本费用，离职经济补偿费用、服装费、交通费、通讯补贴等各项费用、税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。
- 4) 投标人报价时应详细列明报价的具体构成。提供服务的全部工作人员的薪金不低于佛山市最低工资标准。
- 5) 投标人必须自行考虑本项目在实施期间的一切可能产生的费用。在合同执行过程中，采购人将不再另行支付与本项目相关的任何费用（非本项目要求的其它内容除外）。
- 6) 除基本工资外，中标人应为派驻人员提供有关补贴，包括住宿、餐费、节假日（以国务院公布为准）补贴费及加班费、高温补贴等按国家规定的相关福利和补贴。
- 7) 中标人必须按照《劳动合同法》的规定与员工建立劳动关系，按国家规定为员工购买社会保险（养老、失业、工伤、医疗和生育保险），各险种的标准按照佛山市地区社会保险费征收标准缴纳，中标人必须合理处理与员工之间的劳动关系，不拖欠工资、福利等。
- 8) 如采购人举行大型活动需要临时工作人员到现场协助，中标人有义务配合，相关费用采购人按照有关规定执行。
- 9) 报价合理性：根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第六十条的规定：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。

二、 服务期限

自合同签订生效之日起三年，具体以合同约定时间为准。

三、 付款方式

服务费由采购人按月支付，在每月 10 日前以转账方式支付上月度的物管服务费用，合同期最后一个月度的物管服务费用，于服务交接工作完毕后三天内支付，并通过转账的方式将相关费用划入中标人的账户。中标人须在采购人办理付款手续的前 7 个工作日内，提供以中标人名义为本项目开具的正式有效发票给采购人办理付款手续。

每个月物管服务费支付标准：

每月物管服务费用=中标价总价÷36 个月-当月根据考核情况扣减的部分费用。

四、 考核要求

注：采购人有权根据项目实际情况调整考核标准，中标人须无条件接受。

容桂文化艺术中心物业管理考核标准

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
一	日常管理	20		
1	建立和健全各项日常管理制度，定期召开工作问题分析会议，及时发现问题，制定相应的纠正预防措施，并形成管理制度，持续提高管理水平。	3	查核相关制度及记录。符合规定得 3 分，不符合 0 分。	
2	建立和完善各项工作图文档案。	3	查核相关台账资料。符合规定得 3 分，不符合 0 分。	
3	建立年度培训计划，并按计划开展工作，完善培训记录。	2	查核相关台账资料。符合规定得 1 分，没有开展 0 分，缺少计划或开展记录各扣 1 分。	
4	员工按岗位要求统一着装，言行规范，礼貌用语。	2	符合规定得 2 分，发现一人不符合扣 1 分。	
5	提供 24 小时热线，及时响应采购人及来访人员反映的紧急要求和合理需求。	4	符合规定得 4 分，出现 1 次响应不及时的情况扣 2 分。	

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
6	人员配置、员工数量符合合同规定。	6	以现场检查及查核台账为准。符合规定得 6 分，不符合 0 分。	
二	维保工程服务	22		
1	定期对排水供水系统、电梯系统、高低压电器设备、照明装置、空调系统等公共设备进行维护、保养，并做好相关检查记录。	6	查核相关台账资料。符合规定得 6 分，每缺少 1 处检查记录的扣 1 分。	
2	及时对中心范围内的门窗、开关、灯光、水龙头等零星设备设施进行维修，自故障起 3 日内修复、更换。	6	符合规定得 6 分，每发现缺失或未及时维修的，1 处扣 2 分。	
3	监控系统等智能化设施设备运行正常，有记录并按规定期限保存。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
4	中央空调系统运行正常，水塔运行正常且噪音不超标，无严重滴漏水现象	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
5	排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水，浸泡发生。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
6	道路、楼道、大堂等公共照明完好。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
7	未发生设备设施因使用或维护不当而损坏损毁，因维护不及时而影响中心正常运作事件。	2	符合规定得 2 分，每发生 1 宗扣 1 分。	
三	保洁及绿化服务	34		
1	清洁实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁保洁。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
2	每天至少 2 次打扫公共区域、至少 1 次清洗或清洁垃圾桶；并做好相关记录。	8	以现场检查及查核台账为准，没有台账记录扣 2 分，每缺少一次清洁扣 2 分。	
3	每周进行一次停车场及室外场地高压清洗，并做好相关记录。	4	以现场检查及查核台账为准，没有台账记录扣 2 分，每缺少一次清洁扣 2 分。	
4	做好环境卫生的日常清洁及保养，无卫生死角；无蜘蛛网；台阶无积水或青苔；厕所干净整洁无异味；下水道及时清洁落叶、垃圾；及时完成垃圾清运、处理。	12	以现场检查为准，发现一处扣 2 分。	
5	按要求对公共绿地（不含室外停车广场）、室内绿化定期浇水、修剪、养护，发现缺株、枯萎及时更换。	4	符合规定得 4 分，每发现缺株、枯萎 1 处扣 1 分。	
6	及时对绿植进行更换；如对种植样式、位置、数量等进行调整，须无条件配合。	4	符合规定得 4 分，更换不及时扣 2 分，不配合调整扣 2 分。	
四	消防安全	24		
1	严格做好各项安全保障工作，确保项目区域范围内无安全、消防等责任事故发生。	4	符合规定得 4 分，出现任一安全、消防责任事故得 0 分。	
2	每月至少开展一次安全、消防等检查排查工作。	4	能提供详细的检查排查相关流水记录，每缺 1 项扣 2 分。	
3	定期组织员工开展安全培训和应急演练，上下半年各一次。（每年 6 月和 12 月考核时评分）	2	提供相关培训录像，培训人员花名册，培训照片等档案材料。	
4	建立健全保安巡检制度及巡更频次：白天工作时间：每 2 小时至少 1 次，夜间闭馆后至次日至少 2 次，并做好相关记录。	3	查核巡检记录，巡检频次不符合要求扣 1 分；没有相关记录扣 2 分。	

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
5	每天至少一次对消防器材、电气设备、照明灯具等进行检查，并做好相关记录。	3	查核巡检记录，每缺 1 项扣 1 分。	
6	消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题，并和消防维保单位建立顺畅的沟通和联动机制。	4	每发现一人不符合要求扣 1 分，未建立顺畅的沟通和联动机制扣 2 分	
7	确保中心来访群众有秩序，非常规开放时间内须引导群众离开，确保无来访群众滞留中心室场。	2	符合规定得 2 分，每发现 1 次来访群众滞留扣 1 分。	
8	做好施工人员进出登记、重要物资进出登记，确保无闲杂人员进入施工场所，中心内无贵重物品丢失。	2	符合规定得 2 分，每发现 1 处不符合扣 1 分。	

考核结果及支付方式：

序号	得分	支付
1	85 分以上（包括 85 分）	全额支付或有条件全额支付服务费。有条件全额支付是指乙方对存在不足之处加以改进和完善，通过改进和完善完全达到合同约定标准的，全额支付服务费（当月）。
2	60-85 分（包括 60 分，不包括 85 分）	视情况支付服务费。甲方对其存在的差距或问题提出整改要求，并监督整改落实，根据整改情况重新考核评价，重新考核得分在 85 分（含）以上的支付全额服务费；重新考核得分依然不满 85 分的支付减值后的服务费（当月），从 85 分开始，得分每降低 1 分，服务费减少当月总额的 2%，扣完为止。
3	60 分以下（不包括 60 分）	甲方不予支付本期的服务费。

五、 项目管理要求

1、质量要求

(1) 采购人以公开招标文件、中标人投标文件及合同文件为依据，制定具体考核标准，每月或每季度对中标人进行考核，并作为每月验收付款的依据。

(2) 中标人应牢固树立对外形象，对内抓管理的工作理念，设置物业服务工作热线，按相关规定及时完成服务需求，及时处理投诉问题，投诉处理率和回访率达到 100%。

(3) 中标人负责各项设施设备的维修保养，应按采购人要求的时限、质量、效率完成。

(4) 中标人需预留合同金额的 2%作为“零星维修费用”，用于采购人各类维修零配件的采购及安装，零星维修费用由中标人承担。包括但不限于以下种类：空调维修零配件、照明灯具、水龙头、锁具、门页、螺丝螺帽、洗手盆用电池、开关和插座面板、插头、漏电开关、风机皮带、感应龙头及附件、油漆、玻璃胶等。中标人应建立备件机制，及时处理零星维修。

本费用的使用遵循采购人制订的规章制度，做好费用的审批、建档等工作。

序号	项目	自行负责或支付费用的项目
1	零星维修费用	由中标人承担
2	设施、设备更新	如灭火器、防毒面具等消防设施、设备更新费用由采购人自行购置或另行付费
3	桌布、窗帘、沙发套	大楼桌布、窗帘、沙发套等需要清洗时，由采购人支付费用
4	节庆、会议花卉	由中标人承担
5	发外维修	如房屋、设备损坏较严重，需要发外维修，费用由采购人负责
6	建筑垃圾	建筑物因施工等原因产生的垃圾的清理费用由采购人负责

2、组织管理要求

(1) 中标人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) 中标人应积极主动协调、配合专业维保单位的工作，做好相关事项的督促、检查和后续跟进工作，如有问题及时向采购人汇报。

(3) 中标人负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告，并报采购人审核备案。

(4) 中标人严格按照采购人要求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。中标人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中标人负责。如中标人人员因劳动纠纷原因对采购人造成损失的，采购人有权扣减物业管理服务费作为抵偿。

(5) 中标人应保证各工作岗位服务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。

(6) 中标人应针对各工作岗位的特点和要求，协助采购人组织员工进行培训，使各工作岗位服务人员达到工作需求。技能培训以在岗培训为主，如必须外出学习培训，中标人应当承担相应的差旅伙食费用。

(7) 中标人对采购人委托的物业设施不得擅自占用和改变其使用功能。

(8) 中标人提供服务的人员或派驻人员应遵守采购人的规章制度和管理规定，不得有违和损害他人的利益，一切管理服务工作的实施，应以服从服务于采购人工作需要为前提，以方便采购人为原则，避免因实施不当给采购人造成不利的影响；如中标人制定的管理制度与采购人的规章制度有抵触的，应以采购人的规章制度为依据进行合理调整，调整方案报采购人审核后方可实施。

(9) 中标人若使用采购人提供的房屋、设备物品和其他资料，应配合采购人做好交接登记，登记文书一式两份，盖章签收，中标人和采购人双方各执一份，中标人对采购人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。

(10) 本项目合同终止时，中标人应向采购人移交物业管理的全部档案资料。

3、人员管理

(1) 中标人须按其投标文件中承诺提供的项目组管理人员（项目主管及领班）投入到本项目中，在合同期内不得擅自更换。中标人如因工作安排或其它原因，需要更换项目组人员时，应事前向采购人提出书面申请，未经采购人同意，不得更换人员。

(2) 采购人有权以书面形式要求中标人更换不能按规定履行合同的人员。即使是采购人要求或同意更换的人员，其代替人员的资质仍应得到采购人的认可，且其资历和经验均不低于被更换人员。由此而产生的费用由中标人承担。

(3) 如中标人未经采购人书面同意擅自更换项目组管理人员（项目主管及领班），采购人

有权扣除中标人一定的违约金，金额为人民币 5000 元/次。发生本条上述情况累计达 4 次后，采购人有权终止合同，由此引致的经济损失，中标人须全额赔偿，采购人保留追究中标人相关责任的权利。

（4）中标人对其雇员的人身安全负全部责任。

4、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文件中各方共同认可的合理要求。

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。

采购项目技术要求

一、项目概况

- 1、项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目
- 2、项目用地面积约 21600 平方米，建筑总面积 16600 平方米；包括大剧院、美术馆、综合活动室、停车场及人行道等。
- 3、项目平面图电子版另附，平面图仅为了方便投标人了解项目概况，项目具体服务要求详见招标文件。

二、采购清单：

序号	采购名称	服务期限	所属行业	服务范围
1	艺术表演场馆服务	自合同签订生效之日起三年,具体以合同约定时间为准	物业管理	安保服务、清洁服务、绿化服务、维保工程服务、管理服务,详见招标文件

备注：本表“所属行业”为采购标的对应的中小企业划分标准所属行业。

三、物业管理服务

（一）项目总体要求

1、中标人根据有关法律法规制定服务项目的相关管理制度，管理制度应当交采购人审核。中标人对容桂文化艺术中心的物业管理方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，须提前报告采购人，采购人有权对是否符合容桂文化艺术中心的物业管理要求进行必要的审核，并要求中标人作出必要的修正。

2、采购人对一些重要岗位的设置、人员录用与管理及重要的管理决策应征求采购人的意见，并取得采购人同意。中标人对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证，持证上岗。

3、所有派驻人员一方面遵循中标人工作监管及指导，另一方面采购人可按日常的工作需要与中标人沟通调整派驻人员的日常工作，并就派驻人员的工作表现作出评价；对表现不合格的人员，采购人可要求中标人作出调换处理。

4、项目主管做好项目的统筹工作。保安员巡检采购人公共区域实行定点路线巡场制度，确保巡检工作不流于形式；清洁员清洁采购人指定区域实行定点定项清洁制度，确保清洁工作不流于形式。工程人员按照采购人要求做好设施设备的维护保养及相应的维修工作。绿化员按照采购人要求做好绿化养护工作。均要求有详尽记录，做好痕迹管理。

5、制定周期性和非周期性工作标准，运用具有互联网+概念的先进的信息化管理手段进行跟踪管理，并且便于存档、查找、跟进，为监管考核提供准确有效的评价依据，使管理质量和管理水平能够持续提升。要求当值领班每天上传工作图片（发现问题及突发事件要求及时上传），对各区域工作质量进行远程监控，确保安保和清洁工作质量达标。

6、在处理特殊事件和紧急、突发事故时，采购人对物业管理公司派驻到采购人场所的人员有直接指挥权。

7、中标人的员工须按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。

8、中标人在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

9、中标人不得擅自改动中心内所有房屋、管线、设备的位置和用途，如须改动应报采购人批准执行。

10、中标人必须制定年度员工培训计划并报采购人审查、验收。

11、项目服务所需的所有工具、设备等（包括但不限于办公、清洁用品、保安工具、对讲机设备、维修人员维修工具等）由中标人负责购置，并由采购人免费提供放置场地。

12、采购人向中标人提供适当数量和面积的工作用房（产权属于采购人）由中标人使用，但相应的办公设备等用品由中标人自行购置，采购人不提供中标人所有服务人员的住宿用房。

（二）安保服务要求

1、保安服务及管理内容

（1）全天候负责区域内正门、侧门、区域通道、围墙、各楼层/区域内及公共走道交通及24小时保安、巡逻、值勤、监控；

（2）建筑物（区域）来访人员通报、登记、证件检查等；

（3）积极配合公安部门工作，制定或完善监控室管理制度；

（4）执行当地公安部门关于保安保卫工作方针、政策和有关条例；

（5）及时制止物业管理区域内的不文明及违法行为；

（6）每天至少1次对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查，并做好记录工作；

（7）建立防火制度和安全操作等制度。每半年开展一次防盗、防火宣传，并做好记录工作；

（8）保安巡逻范围包括公共区域、绿地带、设备用房和各大楼区域及具体项目需求方指定场所，并做好记录工作；

(9) 处理各种突发事件。严重事件及时报警，并做好记录工作；

(10) 每日检查消防器材，定期保养、试验、维修、更新有关消防器材和设备，指定有关人员负责保养、维修和管理；

(11) 楼道、梯间、出入口等部位保持畅通，防止堆放物品。

2、车辆管理

(1) 协助执行具体项目需求方制定的外来车辆管理规定；

(2) 保安人员巡检过程中若发现车辆门、窗没关好，或其他刮擦、损毁等情况，可通知执行具体项目需求方，必要时协助报警或提供监控录像。

3、保安服务具体要求

(1) 保安值勤采取固定坐岗和巡查相结合的方式。

(2) 保安采用 24 小时值勤制度。日班在岗人数不少于 4 人，晚班在岗人数不少于 3 人。

(3) 保安员住宿、伙食费由中标人自行解决。

(4) 保安员必须有统一整齐的工作服。

(5) 采购人有关工作人员有权巡查保安员的工作情况，有权对违反规定的保安员提出批评，纠正保安员不文明的执勤行为。

(6) 保安员应严格遵守采购人的各项管理制度，认真履行各项工作职责。因保安员失职而造成采购人损失的，采购人有权要求中标人赔偿损失。

(7) 保安员的撤换或辞退必须事先与采购人沟通。如因此造成岗位的空缺，应在保证保安岗位正常执勤的前提下，在 15 天内予以补充。

(8) 对于不服从指挥、工作不称职的保安员，采购人有权要求中标人撤换，中标人必须在收到采购人口头或书面通知 7 天内予以撤换。

(9) 建立完善的管理制度，做好保安人员的岗前培训及日常培训工作，按照采购人的安保工作制度和要求，做好保安人员的日常监督管理，不断提高业务水平及当值形象。

(10) 制定和明确保安员的工作制度和操作规程，结合区域环境实际情况，明确各岗位职责，做好记录，做到人员到位、制度到位、职责分明。

(11) 每月进行全面检查，对不达标的工作内容提出整改方案及技术指导，确保安保工作顺利开展。

4、岗位职责

(1) 领班职责：

- 1) 对项目主管负责，协助处理当值辖区内一切保安事务。
- 2) 关心保安员，热爱本职工作，忠于职守，按时完成上级交给的各项工作任务。
- 3) 及时向上级汇报辖区内保安情况，并积极配合做好保安管理工作。
- 4) 督促保安员日常工作，做到秉公办事，不拉帮结派，以维护辖区的安全为己任。
- 5) 组织保安员搞好技能训练，并协助部门做好保安各类培训工作，提高保安员业务素质和工作技能。
- 6) 遇突发事件应及时上报，组织人员迅速到达地点，预防事态扩大，并积极配合上级处理。
- 7) 严格监督当值岗位的交接工作，随时检查物品是否有损坏现象，确保各类物品齐全。
- 8) 不定时对保安员在礼貌礼节、仪表、组织纪律、服务态度、精神面貌等方面进行检查及指导。
- 9) 以身作则，严格要求自己，如因管理不力而造成当班工作的严重失职和重大责任事故，须承担连带责任。

(2) 监控中心岗位职责：

- 1) 保证每天 24 小时均有工作人员在监控中心值勤。熟练掌握监控中心各类设备的操作，能及时发现日常辖区发生的各类情况。监控中心值班人员按照国家相关规定双人双岗值班，并至少配备 4 名持有消防设施操作员（初级或以上）证的安保人员，每班安排至少 1 名持证人员在岗；
- 2) 负责辖区的消防主机、摄像枪、报警信号的监控。出现紧急情况时，应及时通知有关部门和人员跟进，并作好详细记录。
- 3) 及时通过监控发现辖区内的异常情况，并尽快作出处理。
- 4) 监管好监控中心的各类物品，防止遗失。保持监控中心地面和台面的清洁，树立良好的工作环境。
- 5) 禁止与工作无关的人员进出监控中心，并做好内部人员进入的登记工作。
- 6) 礼貌接听所有电话，并详细作好记录，报告领班及时作出安排及处理。
- 7) 协助领班人员协调辖区内的日常各项工作及任务。

(3) 巡场岗位职责

- 1) 按规定路线巡逻，精神饱满，姿态端正。
- 2) 保持警惕，注意自身安全，随时携带对讲机，晚上带好手电筒（警棍）以防意外事件发生。
- 3) 维持管理辖区内治安秩序，劝阻和平息管理辖区内争吵、打架事件，保护管理辖区内工作

人员和客人的人身安全和财产安全不受侵害。

- 4) 根据指示, 查看管理辖区内任何异常情况及纠查可疑人员。
- 5) 认真接受来访人员的意见及建议, 并及时处理。
- 6) 随时查看辖区内卫生状况, 如发现清洁有问题的, 应通知清洁部跟进。
- 7) 监控各类公共设施、设备的使用和运作情况, 有影响管理区域形象或存在的安全隐患的, 及时汇报跟进。
- 8) 对停车场进行检查, 维护车辆停放秩序, 及对有异常问题的车辆作出跟进处理。
- 9) 坚持交接班制度, 认真做好交接班记录。
- 10) 完成上级交办的其他工作任务。

(三) 清洁服务要求

1、保洁类

(1) 环境卫生与保洁管理

- 1) 每天至少 2 次打扫公共区域。发现杂物、废弃物随时立即清理。
- 2) 区域内垃圾实行袋装化, 在各公共部位设立公共垃圾箱, 在露天公共部位设立杂物箱, 由专人分类、清运、处理 (包括联系环卫部门运出处理)。垃圾箱和杂物箱由采购人负责购买。
- 3) 及时清扫区域地面积水、烟头、垃圾等, 辖区使保持干净、无杂物、无积水等。
- 4) 对垃圾筒每天清洁或清洗至少 1 次, 停车场、室外地面每周进行 1 次高压冲洗。
- 5) 每天至少 1 次对公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理, 保持洁净。
- 6) 清洗及保洁各区域的洗手间, 更换洗手间卫生纸、洗手液、洁瓷精。抹净各类洁具等工作, 相关消耗品由中标人负责购买、更换和摆放到位。
- 7) 因应场所举行各项活动、会议的需要, 增加清洁人员和清理频次。

(2) 垃圾清运、处理

- 1) 垃圾清运、处理为: 生活垃圾 (可回收垃圾、不可回收垃圾、有害垃圾) 清运处理、垃圾清运处理费用由中标人承担。
- 2) 垃圾清运、处理的范围分为:
日常垃圾、生活垃圾。
公共部位上通道、园林、道路等之综合垃圾。
- 3) 垃圾清运、处理方式工作分为:

收集区域内垃圾入袋，并更换垃圾袋，每天至少 1 次清洁垃圾筒。

将物业项目内所有桶内垃圾清理干净封好胶袋口。

(3) 污水及化粪池管理

- 1) 区域内生活污水经污水管道集中排放处理；
- 2) 为保持污水管通畅，保洁员每月对排水沟清扫 3 次。(明沟每月 2 次，暗沟每月 1 次)；
- 3) 保持化粪池工作正常，每月检查 1 次，每一年清掏 2 次，发现异常及时清掏。化粪池的清掏费用由中标人承担。

2、清洁员岗位职责

(1) 清洁领班工作职责，

每周工作六天，每天工作 8 小时，工作时间为： 8:00-12:00, 13:30-17:30（可根据实际工作需要作调整）。

- 1) 对上级部门负责，并在其领导下进行工作。
- 2) 负责当班的一切清洁事务，检查员工当值表现，对违纪的员工有权作出纠正与处罚。
- 3) 根据员工的工作能力，合理安排工作。
- 4) 带头做好本班工作，越是困难越要挺身而出。
- 5) 勤巡查，发现问题及时处理，工作要仔细，提高效率，保证质量。
- 6) 掌握员工的思想动态，关注员工的思想动态，经常找员工谈心，与同事之间关系融洽。
- 7) 以身作则，带领工作人员做好管辖范围的清洁工作。
- 8) 经常向上级汇报情况，听取指示，认真落实。
- 9) 加强自身技能提高，学习业务知识，提高管理水平。
- 10) 负责每月员工考勤、排班及其它内部事务。
- 11) 按要求按时提交物资采购计划，并控制物料的消耗。
- 12) 按部门规定，定期召开员工例会，并定期对员工进行培训，提高员工的综合素质。

(2) 清洁员工作职责

清洁员每周工作六天，每天工作 8 小时，工作时间为：日班 8:00-12:00, 13:30-17:30
(可根据实际工作需要作调整)。

- 1) 坚守岗位，按时上下班，上班佩戴工作牌，做到服装整齐、干净。
- 2) 熟悉所负责范围内的清洁卫生情况，对所负责范围内卫生全面负责。
- 3) 负责将各区域的生活垃圾收集到指定地点。

- 4) 负责清洁所管辖区域室内、外、楼梯、洗手间、更衣室、玻璃窗、车场、公共设施及周边公共地方，保持清洁区域地面无纸屑、垃圾、烟头、痰迹、污垢、水渍，天花无蜘蛛网，保持清洁卫生。
- 5) 负责巡视各责任范围的清洁卫生状况，发现问题及时解决，并做好工作记录。
- 6) 积极参加业务培训，提高业务水平，自觉学习有关清洁卫生知识，提高个人素质。
- 7) 处理与清洁卫生相关的其他事宜。
- 8) 爱护并正确使用公物、工具、设备、节约用水、用品及原料。发现设备损坏、丢失、故障等不能正常工作的情况，应及时报告清洁领班。
- 9) 负责区域地面、玻璃、墙壁、天花板、楼道、灯具、指示牌、电源开关、各种扶手、出进风口、换气口、家具及各种装饰物等的清洁，保证周围环境整齐。
- 10) 提高警惕，注意防火、防盗、防破坏，发现可疑情况及时报告领班。
- 11) 严格执行公司及部门的规章制度，下班时将清洁工具、用品清点好，并按指定位置摆放，不得乱摆乱放。
- 12) 正确使用各种清洁剂，防止事故发生。

（四）绿化服务要求

1、公共绿地（不含室外停车广场）的养护和管理

- 1) 根据采购人的需求对苗木、花卉进行更换、种植、养护等，提供服务专业的绿化管理，根据植物状况定期浇水，定期修剪养护树木、草坪、花卉、盆栽等，执行正常的养护和管理工作；
- 2) 对苗木、花卉每月巡查，及时修剪枯枝、病虫枝、下垂妨碍观瞻和活动的枝条，修剪下的枝叶要立即清除。根据植物特性定期施肥，施用符合国家规范的肥料。

2、室内绿化、摆花的养护和管理

- 1) 根据采购人的需求对苗木、盆栽及室内绿化、摆花等服务。
- 2) 室内盆栽摆放要求：及时修剪枯枝、残枝，保持室内盆栽常绿，按季节和需要更换。
- 3) 保养除害：

提倡生化物防治、人工防治。使用药剂须以不伤害人体健康为前提，使用高效低毒的农药；在使用农药时，须做好人员保护措施，并公告施药除害。

3、绿化员工作职责

绿化员每周工作六天，每天工作 8 小时，工作时间为：8:00-12:00, 13:30-17:30（可根据

实际工作需要作调整)。

- 1) 熟悉辖区内的绿化概况，创造优美的植物景观，发挥绿化生态环境效益。
- 2) 提高绿化养护管理的知识和技能，熟悉花草树木品种、名称、特性和栽培管理方法，掌握花木病虫害的防治方法，正确并熟练使用园林机具。
- 3) 养护、管理花草树木，发现绿化缺株、枯萎的要及时补株。
- 4) 完成领班所交办的其它工作。

(五) 维保工程服务要求

1、建筑物日常维修、养护、管理

- (1) 建筑物（区域）房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护维修；
- (2) 大修、装修时配合施工单位进行水电使用、安全管理工作。

2、公共设备维护、保养

公共设备维护、保养的范围包括但不限于：保安监控、消防监控、中央空调机房、计算机机房、电梯机房、电梯、泵房、防雷、配电房、专用变压器、给排水、**覆盖服务区域**所有建筑物设施、部门。有专业或资质要求的工作岗位，其从业人员须符合国家、广东省以及当地相关要求。

(1) 给排水、供水系统：

- 1) 建立正常用水、供水、排水管理制度，并根据实际使用情况制订年度设备设施管理、维修保养计划及总体节能计划；
- 2) 节约用水，防止冒、滴、漏，或大面积跑水事故的发生；
- 3) 保持供水系统的正常运转。每周检查水泵运转情况，其中消防泵启动每年不少于 4 次；
- 4) 保持水池、水箱的清洁卫生，防止二次污染；
- 5) 每周检修维护供水系统管路、水泵、水池、水箱、阀门、水表，保证其正常运转；
- 6) 保证排水系统的正常运转，防止阻塞。

(2) 电梯系统：

- 1) 根据电梯的图纸资料和技术性能制订电梯安全运行和维修保养的规章制度；
- 2) 电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理，每日检查，每周维护、保养，并做好记录；
- 3) 健全电梯设备档案及修理记录，落实电梯安全年检工作。
- 4) 保持电梯轿厢（包括厢内）并道、底坑、机房及各梯整流控制柜的清洁；

- 5) 保证所有电梯照明及内选外呼、层楼显示的巡视和修理;
- 6) 密切监视和掌握电梯的运行动态, 及时做好需变动的电梯运行的调度、管理工作。

(3) 机电、照明及自动化系统管理:

- 1) 对建筑物(区域)供电系统高、低压电器设备(包含专变 2 台)、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修, 并根据实际使用情况制订年度总体节能计划;
- 2) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度;
- 3) 供电和维修人员持证上岗, 保证 24 小时有人员值班, 做到发现故障及时排除;
- 4) 保证公共使用的照明、指示、显示灯完好。电气线路符合设计、施工技术要求, 线路负荷要满足用户的要求, 确保发配电设备安全运行;
- 5) 停电限电预先通知采购方及受影响部门, 并张贴预告;
- 6) 有临时施工工程用电管理措施;
- 7) 发生特殊情况, 如火灾、地震、水灾时, 及时切断电源;
- 8) 负责对路灯、庭园灯电源的操作, 保证供电正常;
- 9) 确保建筑物区域内所有公共及专用照明灯管灯泡完好, 发现损坏, 及时调换;
- 10) 确保建筑物(区域)楼音源、服务器等广播设备的正常使用, 并做好维修保养工作。

(4) 消防系统:

- 1) 对火灾自动报警系统、自动喷淋系统、室内灭火栓、排防烟系统、安全疏散。应急系统、防火门系统、二氧化碳等灭火系统进行日常管理和养护维修;
- 2) 按时对消防、喷淋、配电系统做启动测试, 管道养护工作。将水管内污水排空, 保证消防系统在应急处理中能正常运转, 培训有关人员学会应急处理的方法。
- 3) 负责对消防水电设施进行例行保养, 每周检查消防栓和消防器械, 确保消防水电设施运行良好, 并做好记录。

(5) 中央控制室(监控中心)管理规定:

- 8) 中控室实行每日 24 小时人员值班、监控;
- 9) 限制非必要人员进入中控室;
- 10) 保证各控制箱、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态, 各类操作按钮、手柄在自动位置;
- 11) 每班检查 1 次各类信号是否正常并做记录;
- 12) 出现报警信号后, 立即赶到事发现场进行处理;

13) 中控室每天保持清洁;

(6) 空调系统运行维护:

集中空调系统的运行管理及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、管道系统、各种阀类、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常养护维修;

建立空调运行管理制度和安全操作规程, 保证空调系统安全运行和正常使用。

(7) 系统保障:

- 1) 设备设施在保修期内的, 设备维修由施工单位负责。采购人与设施设备安装施工单位办妥验收移交手续后, 设施设备的运行保养由中标人负责。中标人接管设备设施与本项目竣工验收无关;
- 2) 设施设备更新改造的相关费用由采购人承担。制定并执行系统保障综合方案。所有工程设备运行、巡检、检修、维护保养均应做好记录, 记录表应整理归档。
- 3) 做好防雷设施检测、维修保养工作。
- 4) 建立设备台帐。将所有公共区域设备分类, 输入电脑, 建立设备台帐, 为所有设备配备设备卡。设备台帐的修改由系统主管填写, 工程部主管核准方可输入电脑。设备台帐应具备设备名称、设备型号、设备编号、生产厂家、出厂编号、制造日期、使用年限、购买日期、使用日期、安装地点、主要技术参数、主要配件目录等, 设备台帐真实记录设备大、中、小修情况, 包括维修日期、维修内容、维修后的验收记录。
- 5) 停电和漏水之类紧急事件保证 10 分钟内到达现场处理;
- 6) 一般维修在接到通知后 30 分钟内到达现场处理, 遇到特殊情况, 不能及时到达现场, 及时通知采购人后勤保障部门, 另约上门维修时间。

3、工程部岗位职责:

每周工作 6 天, 每天工作 8 小时, 工作时间为: 8:00-12:00 13:30-17:30 (可根据实际工作需要作调整)。

- 1) 严格遵守公司员工守则和各项规章制度, 服从领导安排, 除完成日常维修任务外, 有计划地承担其他工程任务。
- 2) 严格执行设备管理制度, 努力学习技术, 熟练地掌握电气设备的原理及实际操作与维修, 持证上岗。
- 3) 熟悉服务区域装备的空调型号、操作规程, 每天准时开启和关闭, 对外界和各空调区域的温度、相对湿度进行监测, 根据外界天气变化及时进行空调工况调节, 努力使空调区域的

温度、相对湿度符合规定的数值范围，并按运行记录表做好记录（开机前、停机前记录一次运行情况）。

- 4) 制订所管辖设备的检修计划，按时按质量地完成，并做好相关记录。
- 5) 积极协调配合项目需求方的工作，出现事故时无条件地迅速返回机房，听从项目需求方工程主管的指挥。
- 6) 下班时发生故障，需排除故障后才能下班，配电设备发生事故时不得离开岗位。
- 7) 请假、补休需在一天前报告项目主管，并由项目主管与项目需求方工程主管协调好工作。人员缺勤期间，中标人应当安排其他人员替班，以保证项目的正常运转，如因中标人人员缺勤导致采购人损失，中标人应当向采购人赔偿，对于中标人未能及时安排人员处理突发问题的，经中标人同意及确认费用后，采购人可另行外聘人员处理问题，相关费用由中标人承担。
- 8) 每月进行一次分管设备的维修保养工作。

（六）管理服务

1、进驻管理

（1）详细审阅、熟悉所有建筑物（区域）的设计图纸，并从中心管理及用户角度对中心的物业管理与运营要求提出专业性意见、改进方案；

（2）迅速熟悉建筑物（区域）机电设备系统、楼宇/场地智能化管理系统、网络系统、IT基础设施的性能、规格、造型、布置提出专业管理意见和建议；

（3）提供 24 小时热线，响应采购人及来访人员反映的紧急要求和合理需求；

2、档案管理

（1）建立管理人员人事档案和各类行政文件、合同的存档工作；

（2）做好全所有建筑物、公用设施、设备的图纸资料，以及时增加的修改资料的建档工作；

（3）建立设备、设施、保安、保洁、防疫、车辆等日常运作管理档案。

（4）所有资料及管理资料分为图、档、卡、册四类，安放于防火、防潮、防蛀之专用档案箱/盒/柜内。

3、会议、展览及特殊活动服务

为建筑物（区域）内举办的各类会议、活动提供服务。

（1）配合会场布置、引导服务等；

(2) 会议/活动后会场整理、保洁服务；

(3) 展厅展品的安全管理。

4、公共关系管理

(1) 主动联系建筑物（区域）水、电供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立联系和应急协调机制；

(2) 主动联系建筑物（区域）公共设备制造供应商，了解设备大修、维护情况，建立良好关系和应急协调机制。

四、 双方的权利和义务

1、采购人权利义务

- 1) 应在中标人办理接管 15 日前，提供配备的物业服务用房，包括监控中心、仓库、工具房等，由中标人无偿使用。
- 2) 项目大剧场的音响设备硬件配置由采购人负责，中标人协助采购人对设备设施情况进行监管，中标人定期对设备设施及硬件配套进行检查，发现运行异常时及时向采购人汇报。
- 3) 采购人有权对服务人员的工作进行监督、管理、检查和指导，采购人对中标人服务人员的服务质量、工作态度存在异议的情况下，可向中标人提出意见，经中标人确认后，有权要求调整或更换不合适的人员。未经双方协商同意，采购人不得擅自变更人员的配置、工作任务等，否则造成一切后果由采购人负责。
- 4) 若中标人服务人员在服务过程中违反采购人的规章制度，采购人有权要求中标人更换当事人，中标人最迟不超过 7 天予以更换；中标人自换人员应提前通知采购人并培训考核合格后方可上岗。
- 5) 对中标人的服务具有评价的权利，不定期开展使用单位、群众满意度测评。
- 6) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响中标人工作。协助中标人做好物业区域内的物业服务工作。
- 7) 如遇特殊工作需求时，需提前通知中标人安排人员。
- 8) 项目内的消防、中央空调、特种设备、网络弱电、监控系统、升降舞台等大型设备维保工作等由采购人自行委托有资质的专业单位承保，中标人协助监督。
- 9) 本项目内的大、中修及更新改造由采购人负责，中标人协助。
- 10) 本项目需购买的商业保险（包括但不限于：公众责任险、机损险、第三者保险等）由采购人负责。

11) 本项目内产生的一切水电费用由采购人负责。

2、中标人权利义务

- 1) 根据有关法律法规及本合同的约定实施对采购人物业管理服务工作，设立完善的物业管理体系及管理制度，开设公司投诉电话及驻点管理电话，保证驻点负责人上班时间内及时到现场处理相关投诉及答复意见。
- 2) 负责人员的招聘、培训、服装、工资、保险、福利待遇，依法承担支付工资、各项福利、购买社会保险和各项证照办理等用人单位的义务，若因此引致的相关劳动纠纷及争议，由中标人负责自行处理。
- 3) 遵守采购人的管理制度，全面负责辖区内的日常物业管理工作，接受采购人的全面监督检查；如遇重大突发事件应及时上报采购人，并积极配合协调处理。
- 4) 中标人负责对日常办公、工程、清洁、绿化及安保等一切作业工具及物料进行采购及补充（以下除外：消防设备设施更换、维保；监控设备设施更换、维保；空调设备设施更换、维保；电房设备设施更换、维保；灭四害等所需要的物资、物料及大修、中修工程）。

五、 其他要求及事项说明

1、中标人全部工作人员，须符合佛山市用工标准要求，中标人必须按照《劳动合同法》的规定与员工建立劳动关系，按国家规定为员工购买社会保险（养老、失业、工伤、医疗和生育保险），各险种的标准按照佛山市地区社会保险费标准缴纳。

2、中标人负责购买物业管理服务时所需的办公用品、工具、劳保用品、工程、清洁、绿化物料等，保证文明工作。

3、因采购人物业特点及特性，针对突发性安全问题或服务性问题都要求中标人必须具有最快的响应速度，以保证采购人各类活动的安全保障及活动的顺利进行。

4、采购人不向中标人人员提供住宿场地及就餐安排。

5、服务期内，无新增加工作项目或增加工作区域的情况下，中标人增加工作人员，采购人不再增加管理费用。

6、服务期内，采购人在工作项目或工作区域增加的情况下，要求增加服务人员的，中标人应积极配合，增加符合条件的服务人员，经友好协商后，双方签订补充协议。

7、采购人举办大型活动时，需提前三天知会中标人做好准备工作。中标人必须满足采购人因临时大型活动对临时人员的需求，合理调配临时人员。采购人安排中标人的工作不能违反法律法规的规定。

六、 配备人员（岗位）最低数量要求

中标人派驻的项目服务团队共 26 人，其中项目主管 1 人，保安员 10 名（其中领班 1 人，消防负责人 1 人，具备消防设施操作员初级或以上的不少于 4 人），工程技工 2 名，清洁工 12 人（其中清洁领班 1 人，清洁员 11 人），绿化员 1 人。

第三部分 投标人须知

重要须知事项前置表

序号	事 项	主 要 内 容
1	投标保证金数额及其支付	☒本项目无需交纳投标保证金。招标文件中涉及投标保证金的事项及有关条款不适用。 ☐本项目需要交纳投标保证金，具体要求如下： 保证金数额： 支付方式：仅限于银行转账方式。 支付时间：投标保证金须在投标截止时间之前到账。保证金必须以投标人（或联合体主体方）的名义汇入，不接受个人或其它单位代为缴交。 其他说明：银行转账时，转账单应注明项目编号“（项目编号）”。
2	投标保证金汇入账户	1.投标保证金汇入账户详见供应商网上获取采购文件时打印的《政府采购项目缴纳保证金账户信息》。 2.投标保证金须按规定时间、金额和要求提交。 3.投标保证金由投标人（或联合体主体方）的账户一次性汇入到交易中心指定账户（即缴纳保证金账户信息回执或政府采购项目缴纳保证金账户信息上的内容，该账号是银行系统为本项目不同投标人随机生成的唯一子账号，仅限本项目该投标人缴纳保证金使用），否则作无效投标处理。
3	投标保证金退回	符合退付条件的投标保证金，将在法定时间内全额无息退还到供应商原汇出账户。
4	中标服务费	☐本项目无需交纳中标服务费。 ☒本项目需要交纳中标服务费，具体要求如下： 收费标准：本项目按收费标准收取代理服务费。 计算方法：按差额定率累进法计算。 收费依据：按国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）中的招标代理服务费“服务类”收费标准执行。 招标代理费计算基数：中标金额。 招标代理费收取方式：银行转账，转账信息详见采购代理机构发出的通知。 招标代理费支付方：中标供应商。
5	统一结算币种	均不计息，以人民币元结算。
6	投标有效期	投标有效期为投标截止时间起满 90 天，中标供应商投标有效期延至合同

		验收之日。
7	有关资质、荣誉证书有效期要求	(1)投标文件中提交的所有企业或人员的资质、荣誉证书均须有效； (2)如证书设有有效期的，有效期要求不少于投标截止当日或已办理延期手续； (3)如证书没有有效期且该资质未被取消的，则视为仍在有效期内。 (4)有关企业或人员的资质证书如有最新的行业管理规定或政策文件要求的，按照有关要求执行。 (5)采用电子化采购的项目，电子投标文件提交的资质、荣誉证书、合同等资料或证明材料，均应提交其正本原件的扫描件。
8	项目论证情况	本项目采购文件需要经过专家论证。
9	项目采购预算	人民币 5,752,286.82 元。
10	项目最高限价	人民币 5,752,286.82 元。
11	评审方法	综合评分法
12	中标供应商数量	本项目推荐中标候选人 1 家，其中中标供应商 1 家。
13	采购合同备案	☒自采购合同签订之日起 7 个工作日内，由采购人按照有关规定将采购合同副本报同级人民政府财政部门（政府采购管理部门）备案。 ☐自采购合同签订之日起 2 个工作日内，经采购代理机构盖章见证后，由采购人按照有关规定将采购合同副本报同级人民政府财政部门（政府采购管理部门）备案。
14	投标人须知修改条款	☒无 ☐有，修改条款如下：
15	有效通知载体	本项目相关信息和内容一经在项目公告网站（广东政府采购智慧云平台、佛山市公共资源交易网）、交易系统（佛山市公共资源交易信息化综合平台）发布，视作已送达所有供应商，并对供应商具有约束力。 投标人须及时登录上述网站获取与本采购项目相关的所有信息。
16	采购信息发布网站	广东政府采购智慧云平台（https://gdgpo.czt.gd.gov.cn） 佛山市公共资源交易网（http://ggzy.foshan.gov.cn/） 顺德区公共资源交易网（http://www.shunde.gov.cn/ggzy） 容桂政务网（http://www.shunde.gov.cn/ronggui/） 广东华伦网（http://www.gdhualun.com.cn） 备注：在不同媒体发布的同一政府采购信息内容、时间不一致的，以在广东政府采购智慧云平台发布的信息为准。
17	省网注册要求	供应商在参与采购活动前，请登录广东政府采购智慧云平台（广东政府采

		购智慧云平台), 点击网站右侧“政府采购供应商”的“注册”进行注册, 已经注册的单位无需重复注册。投标人请认真阅读广东政府采购智慧云平台的《供应商操作手册》相关信息熟悉相关流程。 广东政府采购智慧云平台专项服务热线: 020-83726197, 020-83188500。 广东政府采购智慧云平台网址: https://gdgpo.czt.gd.gov.cn
18	质疑受理机构及联系方式	(1) 采购人: 机构名称: 佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室 地址: 佛山市顺德区容桂大道中 35 号 联系人: 周小姐 联系电话: 0757- 26689013 (2) 采购代理机构 机构名称: 广东华伦招标有限公司 地 址: 佛山市顺德区大良沿江北路 121 号龙威大厦 20 楼 CD 区 联 系 人: 傅先生、邵小姐 电 话: 0757-22332909
19	询问受理方式	供应商将询问函(格式详见公告附件)填写完整并盖章后, 到委托人、采购代理机构现场提交, 也可以传真方式进行提交。
20	质疑受理方式	授权代表携带授权书、身份证明文件及质疑函(格式详见公告附件), 到委托人、采购代理机构现场(质疑受理地址详见本文件须知前置表)提交, 上述资料均需提供原件。
21	投诉受理机构及联系方式	详见广东政府采购智慧云平台(https://gdgpo.czt.gd.gov.cn)“办事指南”栏目中佛山市的“受理投诉联系信息”。
22	本项目采购标对应的中小企业划分标准所属行业	☐农、林、牧、渔业 ☐工业(包括采矿业, 制造业, 电力、热力、燃气及水生产和供应业) ☐建筑业 ☐批发业 ☐零售业 ☐交通运输业(不含铁路运输业) ☐仓储业 ☐邮政业 ☐住宿业 ☐餐饮业 ☐信息传输业(包括电信、互联网和相 ☐软件和信息技术服务业关服务) ☐房地产开发经营 ☒物业管理 ☐租赁和商业服务业 ☐其他未列明行业(包括科学研究和技术服务业, 水利、环境和公共设施管理业, 居民服务、修理和其他服务业, 社会工作, 文化、体育和娱乐业等) 注: 按上述勾选的信息确认。

23	本项目所属的采购类别	☐ 工程 ☒ 服务 ☐ 货物 注：按上述勾选的信息确认。
24	其他	无

一、概念释义

1.1 招标适用法律

本次招标适用的主要法律法规为《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》及政府采购其它相关法规。

1.2 释义

1. 采购代理机构：是指广东华伦招标有限公司(以下简称“采购代理机构”)，是根据采购人的委托，依法组织实施整个采购活动。采购代理机构不以任何身份出任评审委员会成员。
2. 采购人：是指〔佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室〕。采购人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、确定采购需求，作为合同采购方(用户)的主体承担答复询问质疑、履行合同义务、验收与评价等义务。
3. 投标人：指接受本次采购活动投标邀请，并按要求递交了投标文件的法人或者其他组织、自然人。
4. 中标供应商：是指经法定程序确定并授予合同的投标人。
5. 交易系统：本文特指佛山市公共资源交易信息化综合平台（简称“交易综合平台”），包括采购文件和投标文件制作专用工具、企业信息数据库等。
6. 电子投标文件：本文是指使用交易中心提供的投标文件制作专用工具制作的投标文件。
7. 电子签名和电子签章：是指依法设立电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，供应商应当到上述服务机构设立的办理点办理。电子签名及电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。
8. 产品制造商：是指符合行业的生产专业技术条件及标准，能独立承担主体设备或核心技术的设计与生产安装，具备品质检测技术及手段，并具有完善可靠的售后服务的生产性经营企业。
9. 采购文件：是指包括项目公告、公开招标文件以及公开招标文件的补充、变更和澄清等一系列文件。
10. 采购过程：是指从采购项目信息公告发布起，到中标结果公告止，包括采购文件的发布、开标、评标、澄清等各个程序环节。
11. 实质性响应：是指符合招标文件的关键性和重要要求、条款、条件、规定，且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离或保留。实质性条款包括项目采购预算、最高限价、报价要求、质保期、完工期、服务期、付款方式、本文件涉及的“基本商务要求一览表”的条款及其它带“★”标注的强制响应条款，以及法律法规规定必须满足的要求。
12. 重大偏离或保留：是指影响到招标文件规定的范围、质量和性能或限制了采购人的权力和投标人义务

的规定，而调整纠正这些偏离将直接影响到其它投标人的公平竞争地位。

13. 轻微偏离：是指投标文件能够实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。它包括负偏离（劣于）和正偏离（优于）。
14. 进口产品：是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。
15. 中小企业：依据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号），包含中型、小型、微型企业，具体标准依据《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）进行划分。
16. 佛山市：是指包括禅城区、南海区、顺德区、高明区、三水区共五个行政辖区。
17. 日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

1.3 合格的投标人、合格的产品与服务

1. 根据《政府采购法》第二十二条的要求，供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：①具有独立承担民事责任的能力；②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；④具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；⑤参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；⑥法律、行政法规规定的其他条件。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。对于“较大数额罚款”，法律、行政法规规定、或行政主管部门有相关规定的，按照其规定，没有规定的按照以下约定：根据《广东省行政处罚听证程序实施办法》和《广东省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》（广东省人民政府令第251号），较大数额罚款是指对公民处以5000元以上罚款，对法人或者其他组织处以10万元以上罚款。

各级人民政府财政部门依法对供应商作出禁止参加政府采购活动行政处罚决定的，在全国范围内生效。

根据佛山市中级人民法院《启用执行联动机制决定书》和《协助执行通知书》的要求，投标人若为名单上的失信被执行人，限制其从事政府采购业务。

按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询信息，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝其参与政府采购活动。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。

供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，

可以参加政府采购活动。

2. 供应商须在中国大陆境内有合法的注册登记，符合政府采购法规规定的必备条件，于本文件指定时效内均能满足投标资格及相关重要要求。
3. 供应商通过交易系统获取采购文件，并按要求在交易系统中成功上传完整的电子投标文件，且按要求在规定时间内成功解密后，成为本项目的合法投标人。
4. 供应商获取了本招标文件并非意味着满足了合格、有效投标人的基本条件，一切均以资格审查、评标委员会共同评定确认的结果为准。
5. 供应商应保证提交的资料合法真实且准确有效，如发现自身资料被盗用或复制，应遵循法律途径解决，追究侵权者责任。对同一份投标文件中出现多家投标供应商名称的，评标委员会将按招标文件中有关无效投标的规定处理。法律法规规定投标文件中必须公开的信息，供应商不得列为不同意公开的内容，否则视为实质性条款不响应，评标委员会将按规定对供应商作无效投标处理。
6. 属于国内制造商投标人须满足：在中国大陆合法注册的生产经营性企业，符合行业的生产专业技术条件、标准和履约供应能力，能独立承担主体设备或核心技术的设计与生产安装，具备品质检测技术和手段，具有完善持续可靠和最便利的售后服务保障。国外制造商须在中国大陆设有合法注册的直属专属机构。
7. 属于经销代理资格性质的投标人须满足：合法有效的经营范围，符合投标准入资格和专业技术条件，遵从制造商或其驻中国大陆有授权资格的直属专属机构所核定的业务范围和供货渠道，能独立承担项目实施与交付验收的一切责任义务，具有完善持续可靠和最便利的售后服务保障。
8. 中小企业须符合财库〔2011〕181 号和工信部联企业〔2011〕300 号文件关于中型、小型、微型企业的要求，且提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，但不包括使用大型企业注册商标的货物。
9. 根据《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）的有关规定，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。向监狱企业采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。
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。
10. 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），在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。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。

11. 关于联合体投标：

- (1) 若投标准入条件允许两个以上的法人组成一个联合体投标时，联合体各方均须符合政府采购法规相关法定条件。采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。由同一资质条件的供应商组成的联合体，按照资质等级较低的供应商确定联合体的资质等级。联合体的任何一方在参与本次投标中，不得再以独立体名义或在其它联合体中重复出现。
 - (2) 若大中型企业法人与小型、微型企业组成联合体投标时，联合协议中约定，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，可享受国家规定的价格扶持政策。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受国家规定的相应扶持政策。组成联合体的大中型企业法人与小型、微型企业之间不得存在投资关系。
12. 信息系统建设项目中，受托为整体采购项目的前期工作提供设计、编制规范、进行管理服务等的供应商，其法人及其附属机构（单位）不得再参加该整体项目及其所有分项目的采购活动。受托为采购项目的分项目提供上述服务的供应商，其法人及其附属机构（单位）不得再参加该分项目的采购活动。
13. 所有产品必须具有在中国境内法定许可的生产及销售资格，且符合产品所属行业的法律法规和行业标准。
14. 所有产品为全新原厂制造，其核心关键部分为近 10 个月内所生产的非淘汰类产品；属于《中华人民共和国实施强制性产品认证的产品目录》的产品，不能提供超出此目录范畴外的替代品，此外，还须同时具备国家认监委颁布《中国强制认证》（CCC 认证）。
15. 供应商提供的产品属于节能产品、环境标志产品品目清单范围中优先采购或强制采购的，应当提供国家认可的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，超过认证证书有效截止日期的自动失效。
16. 主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。
17. 信息安全产品应当获得国家信息安全认证，并可提供由中国信息安全认证中心按照国家标准认证颁发的有效认证证书。
18. 根据财库〔2007〕119 号文与财办库〔2008〕248 号文关于政府采购进口产品管理的有关规定，未经核准同意，投标人投标时必须提供本国产品，投标人以进口产品参与投标的，将作无效投标处理。
19. 如采购文件中已说明，经财政部门（政府采购管理部门）审核同意，允许部分或全部产品采购进口产

品，投标人既可提供本国产品，也可以提供进口产品。在提供的进口产品中，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。进口产品必须同时具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。

20. 知识产权与保密事项：

- (1) 所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。
 - (2) 由采购人向投标人提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料，投标人获得后，应对其保密。除非采购人同意，投标人不得向第三方透露或将其用于本次投标以外的任何用途。开标后，若采购人有要求，投标人须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有相应的备份文件及资料。
21. 不合格的投标人参与本项目投标可认定为无效投标行为，对其提供的货物、工程和伴随服务，采购人拒绝为其承担任何责任义务，且不予支付任何费用。

22. 政府采购质押融资：根据《佛山市人民政府办公室关于佛山市政府采购支持中小微企业质押融资的实施意见》（佛府办[2017]30号），凡是取得政府采购合同并在政府采购监管部门办理合同备案的广东省行政区域内中小微企业供应商，可凭借政府采购备案合同和中标通知书，向银行申请“政府采购质押融资”。供应商在签署拟采用“政府采购质押融资”的政府采购合同时，应向采购单位提示该合同将用于贷款申请，并在合同中注明“政府采购质押融资”字样和“融资银行名称及该银行的唯一收款账号，未获得融资银行同意不得变更收款账号”内容。

23. 以下词语应按相同定义进行理解：

- (1) “招标文件”与“采购文件”；
- (2) 招标阶段的“招标人”“采购人”“招标单位”“采购单位”“用户”及合同签订阶段的“甲方”“买方”“发包人”“建设单位”；
- (3) 招标阶段的“投标人”“供应商”及合同签订阶段的“乙方”“卖方”“承包人”“承包单位”及投标邀请函的“申请人”；
- (4) 招标阶段的“中标人”“中标供应商”及合同签订阶段的“乙方”“卖方”“承包人”“承包单位”。

二、招标文件说明

- 2.1 本文件是采购人阐明所实施的采购项目内容、投标规约等综合性文件，招标文件、投标文件、评审结果、合同书和相关承诺确认文件，均作为约束当事人行为的重要标准，各方当事人均应以最基本的职业道德和商业诚信履行自己应尽的责任义务。

- 2.2 在发布招标公告的同时，通过交易系统发布电子招标文件。

- 2.3** 招标文件由：投标邀请函、采购项目内容、投标人须知、评审标准与方法、合同书范本、投标文件格式共六部分组成。
- 2.4** 招标文件的专业内容如涉及到有官方强制性要求或行业标准规范限制和禁止性内容时，应以官方强制性要求或行业标准规范为准；否则，以招标文件约定的技术要求为准。
- 2.5** 招标文件中重复描述的内容出现不一致时，均以文件中首次对该内容描述为准。
- 2.6** 投标人在获取电子招标文件后，应仔细检查电子招标文件内容的完整性，并应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标。
- 2.7 招标文件的询问与澄清：**
1. 供应商必须认真阅读理解招标文件的各项要求，如有任何疑问应按照采购文件规定的时间和方式提出询问，采购代理机构或采购人将对供应商提出的询问予以回复。
 2. 询问函的内容和格式应符合法规及采购文件要求，并应按照采购文件规定方式进行提交。
 3. 如在回复投标人提出的询问时，需对招标文件作出修改的，将按本须知“招标文件的修改”作出处理。
 4. 投标人未在规定的时间内对招标文件提出询问的，采购代理机构将视其为无异议。
- 2.8 招标文件的修改：**
1. 在投标截止时间前，无论出于何种原因，采购人或者采购代理机构可主动地或在解答投标人提出的疑问时对招标文件进行修改。
 2. 招标文件的澄清修正内容将在项目公告网站发布更正公告，当澄清修正涉及项目重要内容或影响投标文件编制时，将在交易系统发布招标文件的最新版本（澄清文件），投标人需按照更正公告要求重新下载最新的澄清文件并重新编制投标文件，否则其后果由投标人自负。
 3. 各供应商应随时关注本项目信息，对已发布澄清修正的项目应及时查看更正公告。
 4. 澄清文件是招标文件的组成部分，修改后的内容一经在项目公告网站和交易系统发布，视作已送达所有供应商，并对供应商具有约束力。
- 2.9** 采购过程中的一切补充文件，与原招标文件均具有同等法律效力，均依照最后确定的文件执行。一切要约承诺未经缔约方同意不得擅自变更、撤销或转让。
- 2.10** 采购文件中约定的实质性条款为不可负偏离的重要参数要求，在投标响应中须完全实质性响应，若其中一项出现负偏离时将作无效投标处理。
- 2.11** 未有注明具体配置的产品和相关服务，均以出厂标准配置或行业通用标准为准。
- 2.12** 采购人在没有特别要求时，只允许参与投标的供应商提供唯一最具代表性和竞争力的投标报价方案，

对提供含糊不清、不确定或可选的报价方案者均作无效投标处理。

2.13 答疑会及踏勘现场

1. 对于有计划举行项目答疑会时，供应商的项目主要负责人等应按时出席，主办方将围绕招标文件的内容现场澄清、解答问题，对确有必要作澄清修正的内容时，采购代理机构将发布澄清修正公告。
2. 供应商出席答疑会及踏勘现场的费用、过失责任及风险均自行承担。
3. 对未有计划举行项目答疑会时，供应商应及时主动向采购人了解项目详情。

三、投标文件说明

3.1 原则

1. 投标文件所提供的资料必须符合诚实信用、客观真实的原则，对弄虚作假或违背诚信的违法行为，应承担相应的后果及法律责任。
2. 无论采购结果如何，供应商自行承担因参加本次投标而发生的一切费用。采购人或者采购代理机构对供应商及其他当事人不承担任何形式的赔偿或补偿。
3. 投标文件中，除规定采用交易系统中企业信息数据库登记的信息外，其他内容均以电子文件编制，其格式要求详见“投标文件格式”。如因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。
4. 投标人应及时维护、更新交易系统中企业信息数据库的相关信息及资料，确保其真实性、有效性。因投标人未及时维护、更新数据库内信息造成的后果，由投标人自负。
5. 投标人应按招标文件要求制作投标文件，并对投标文件进行盖章（电子签章）。电子投标文件必需有数字证书签名方为合法的投标文件。
6. 投标文件的组成与制作要求：
 - (1) 投标人必须使用交易系统专用工具编制电子投标文件，进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。所有投标文件不能进行压缩处理。
 - (2) 投标文件所使用的公章必须为单位法定名称章，不能以其它业务章或附属机构章代替。电子投标文件中组成的每份文件应按照投标文件制作工具要求加盖电子签章，其效力涵盖整份文件，**签章不应加盖在文件中有超链接的地方，否则造成超链接无法打开的后果，由投标人自行承担。**
 - (3) 投标人为分公司不具备法人资格的，须另行提供法人出具的授权书。
 - (4) 投标文件中提交的所有企业或人员的资质、荣誉证书均须有效；如证书设有有效期的，有效期要求不少于投标截止当日或已办理延期手续；如证书没有有效期且该资质未被取消的，则视为仍在有效期内。

有关企业或人员的资质证书如有最新的行业管理规定或政策文件要求的，按照有关要求执行。

- (5) 投标文件的制作、不同文字文本的释义均以简体中文文本为准，重要的外文资料须附有中文译注。
- (6) 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。除招标文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

3.2 投标报价

1. 任何报价是以投标人可独立履行项目合同义务，通过合理预测与准确核算后，可达到预期设计功能和常规使用效果，满足约定的验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价，对在投标文件和合同书中未有明确列述、投标方案设计遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标总价之内。
2. 对超出常规、具有特别意义的报价，或报价明显低于成本价或高于同业同期市场平均价时须作出重点说明，详述其理由和依据。
3. 在投标时间截止后至投标有效期截止前任何报价为固定不变价，此报价将作为评审的重要依据之一，但并不是确定中标供应商的唯一依据。

3.3 投标保证金和中标服务费

1. 投标保证金：对约定需要交纳投标保证金时，投标人须按招标文件要求交纳。
 - (1) 投标保证金的交纳金额、形式和时间要求详见招标文件第三部分投标人须知“重要须知事项前置表”。
 - (2) 投标人应按招标文件规定的金额和期限交纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分。投标人未按招标文件规定交纳投标保证金的，其投标无效。
 - (3) 保证金必须以投标人（或联合体主体方）的名义汇入，不接受个人或其它主体单位代为缴交。投标保证金仅限于采用银行转账形式交纳，不接纳现金、支票、汇票和其它票证。
 - (4) 退还说明：自中标通知书发出之日起5个工作日内全额无息退还未中标供应商的投标保证金，在政府采购合同签订后5个工作日内全额无息退还中标供应商的投标保证金。
 - (5) 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不退还投标保证金。
2. 中标服务费：详见重要须知事项前置表。

3.4 投标有效期

1. 投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。本项目投标有效期为投标截止时间起满90天，中标供应商投标有效期延至合同验收之日。在此有效期内未经采购代理机构同意，投标文件的一切内容和补充承诺均为持续有效且不予改变。
2. 特殊情况下采购代理机构可于投标有效期期满前，要求投标人延长其投标有效期，其要求与答复均为书面形式提交。不同意或拒绝延期的投标人将视为自动放弃投标，其投标保证金将予以退还。

四、投标文件的递交

- 4.1** 投标人须在提交投标文件截止时间前，使用制作该投标文件的 CA 数字证书通过交易系统成功完整上传加密的电子投标文件。上传后必须打印回执单作为网上递交投标文件的凭证。为防止网络阻塞，建议投标人在规定时间内尽早上传电子投标文件。如遇网络上传速度较慢情况，投标人也可选择到交易中心自助服务区完成上传。
- 4.2** 交易系统接入国家授时中心发布的标准时间，并为网上政府采购活动提供时间戳。投标人应当合理安排投标文件的提交时间，确保在招标文件载明的投标截止时间前完成递交，递交时间以交易系统成功接收的时间为准。
- 4.3** 交易中心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。
- 4.4 投标文件的修改、撤回与撤销**
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投标文件，并通过交易系统通知采购人或采购代理机构。投标文件以投标截止时间前最后一次上传至交易系统的投标文件为准。在提交投标文件截止时间后，投标人逾期未解密或解密失败的，将视同投标人撤回其投标文件。投标文件一经解密，将不允许修改或撤回。
 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。
 3. 在提交投标文件截止时间起至投标有效期终止日前，投标人不能撤销投标文件，否则采购人有权将其撤销行为载入不良行为记录，及按法律法规及采购文件相关规定处理。
- 4.5** 投标人应保证在交易系统上传的电子投标文件不得超过 200MB,否则出现因投标文件过大而造成不能正常开标、评标等情况的，其后果由投标人自行承担。
- 4.6** 投标人在交易系统上传电子投标文件的同时，应保证投标文件中不含病毒或者其他恶意程序。
- 4.7 下列情形视为投标文件未送达：**
1. 至递交投标文件截止时，投标文件未完整上传并保存的；
 2. 投标文件损坏或格式不正确的；
 3. 未使用最新发布的招标文件制作投标文件的。
- 4.8 拒绝接受参与投标的情形：**
1. 以邮寄、电报、电话传真形式参与投标；
 2. 未按要求在开标截止时间前成功上传电子投标文件的；
 3. 投标文件未按要求进行数字证书加密或电子签章，或电子签名或电子签章不完整的；

4. 电子投标文件中含有病毒或者其他恶意程序的；
5. 迟于投标截止时间递交的投标文件。对于迟交的投标文件，按《政府采购法》的规定，采购代理机构将拒收或退回在其规定的投标截止时点之后收到的任何投标文件。
- 4.9 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、开标会

- 5.1 采购代理机构按招标文件规定的时间和地点组织主持开标会，邀请投标人、采购人等有关代表参加。
- 5.2 投标文件解密时间为提交投标文件截止时间后 30 分钟内。
- 5.3 投标人须在前款规定时间内，使用生成投标文件的 CA 数字证书对电子投标文件进行解密，逾期未解密或解密失败的投标文件视同投标人撤回投标文件，投标人的投标文件将被退回。
- 5.4 投标文件解密时间截止后，采购代理机构通过电子开标系统自动导入投标人已成功解密的投标文件，自动记录投标保证金交纳情况（如有），投标文件提交及解密情况。
- 5.5 如因投标人丢失、损坏 CA 数字证书等自身原因造成投标文件不能在规定时间内成功解密的，其后果由投标人自行承担。因投标人原因造成投标文件无法导入或无法完整导入电子开标系统的，投标保证金未按要求交纳的（需交纳投标保证金项目），均作无效投标处理。
- 5.6 采购代理机构通过开标系统对投标人解密后的投标人名称、开标一览表内容、投标文件递交情况、投标保证金交纳情况（如有）和解密情况进行公布。开标结束后投标人可登录交易系统查看开标情况及《开标记录表》内容。
- 5.7 投标人委派代表参加开标会的，投标人代表须出示本人的中华人民共和国第二代身份证原件及《投标授权书》原件。
- 5.8 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。
- 5.9 投标人所提交的响应文件完成解密后，无论其中标与否都不退还。
- 5.10 有下列情形之一的，导致系统无法正常运行，或者无法保证招投标过程的公平、公正和信息安全时，经政府采购管理部门批准，应暂停或终止电子化政府采购活动：
 1. 因互联网中断、停电、病毒入侵、不可抗力等非可控因素，导致交易系统不能正常运行的。
 2. 服务器等硬件设备发生故障无法访问网站或无法使用交易系统的。
 3. 交易系统软件或数据库出现错误，不能进行正常操作的。
 4. 交易系统出现安全漏洞导致泄密的。

5. 有关法律、法规规定的其他情形。

若出现上述情形而又不能及时解决的，经政府采购管理部门批准，采取以下处理方法：

1. 宣布项目暂停，并通知供应商，待交易系统或网络故障排除后，重新恢复暂停的项目。
2. 宣布终止该项目在网上政府采购系统中的运行程序，并通知采购人重新组织招标。

六、资格审查及评标

6.1 资格审查及评标依据

1. 投标文件涉及的投标人资质、业绩、证照、人员等内容资料要求从企业信息数据库中获取的，以供应商在企业信息数据库中登记的数据及内容为准。对评审部分内容在企业信息数据库中暂未有该信息登记的（如社保证明等），投标人应按照招标文件要求在制作投标文件时上传。
2. 采购人、评标委员会判断投标文件的有效性、合格性和响应情况，仅依赖于投标人最基本的商业诚信和所递交投标文件的真实表述，不额外主动寻求外部证据，不受与本项目无直接关联的外部信息、传言而影响自身的专业判断。
3. 有效投标人家数核定标准及同品牌投标处理：
 - (1) 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会投票表决并以少数服从多数的方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。
 - (2) 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，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投票表决并以少数服从多数的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。
 - (3) 非单一产品采购项目，在采购文件载明核心产品，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按上述规定处理。

6.2 资格审查

1. 开标结束后，采购人依法对投标人的资格进行审查。
2. 资格审查时，以“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)为查询渠道，对各供应商信用记录进行甄别，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，应当拒绝其参与政府采购活动。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。同时对信用信息查询记录和证据截图或打印存档。
3. 资格审查时，对照招标文件中的投标人资格要求，在满足完整和有效的前提下，方可核定其投标资格

合格。

4. 合格投标人不足 3 家的，不进行评标。

6.3 评标委员会的组成及评审工作要求

1. 采购代理机构根据项目的特点和专业技术要求依法组建评标委员会。评标委员会由采购人代表和评审专家组成，其中专家成员在评标前从省级以上财政部门设立的政府采购评审专家库中，通过随机方式抽取产生。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。
2. 评标委员会应当遵守评审工作纪律和评审回避的相关规定。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、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；
 - (6) 曾经参加过该采购项目的进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询服务工作；
 - (7) 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。
3. 评标委员会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招标文件的要求推荐评审结果。
4. 评审期间，采购人、评标委员会不得对招标文件中一些涉及竞争的公平、公正性重要内容（包括带“★”项）进行现场临时修改调整，也不得单独与投标人进行联系接触。
5. 各方当事人、专家成员如对招标文件、投标文件及相关补充文件的理解存有歧义时，评标委员会可对这些文件或向有关方面进行查证了解质询，通过集体讨论或表决达成一致处理意见。任何形式的决定，须以合法公正和有利于项目的安全顺利实施为前提。
6. 根据法律法规相关规定，评标委员会成员和与评标活动有关的人员不得泄露有关投标文件的评审和比较、中标候选供应商的推荐以及与评标有关的其他情况。

6.4 电子评标的应急措施

1. 开标结束后，因交易系统出现故障无法评标时，经政府采购管理部门确认后，暂停评标活动，等待故障排除后继续评标；如故障无法排除，由交易中心报政府采购管理部门作出处理。
2. 采取应急措施时，必须对原有资料及信息作出妥善保密处理。

6.5 评审流程与相关事项

1. 评标委员会成员登录交易系统进行电子化评标。通过交易系统查看电子招标文件和投标文件，并按招标文件规定对各投标文件进行评审。
2. 确认评审纪律和回避规定。
3. 符合性审查：
 - (1) 评标委员会对资格审查合格的投标人进行符合性审查。
 - (2) 符合性审查内容：对照本项目的技术、商务、项目采购预算、最高限价、报价要求及文件制作要求，审查投标文件是否完全实质性响应招标文件的要求，没有出现重大偏离。实质性条款包括项目采购预算、最高限价、报价要求、质保期、完工期、服务期、付款方式、本文件涉及的“基本商务要求一览表”的条款及其它带“★”标注的强制响应条款，以及法律法规规定必须满足的要求。
 - (3) 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。
 - (4) 符合性审查结论以记名方式独立表决，对有过半数评委审定为“不合格”或“无效投标”者将不进入下一程序。
4. 质询与澄清：
 - (1) 评标委员会在评审过程中，对投标人的投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容，可要求投标人在限定时间内作出必要的澄清、说明或补正，对澄清、说明或补正的内容不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质内容，均以书面形式为准，经法定代表人或其授权代表签署后将作为投标文件不可分割的内容。
 - (2) 如果投标人授权代表未能在评标委员会规定的时间内达到的，视为放弃澄清、说明或补正的权利，并认同评标委员会对其作出的决定且无异议。对此情形，评标委员会应以不利于投标人的倾向考虑和作出决定。
5. 投标文件差异修正原则及顺序：

投标文件出现差异时，修正原则如下：

 - (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) 投标文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；

- (6) 对投标标的的关键、主要内容，投标人报价漏项的，作实质性条款不响应处理；
- (7) 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
- (8) 评标委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

上述第（1）-（4）情形，同时出现两种以上不一致的，由评标委员会按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

- 6. 评审比较和推荐：评标委员会按照“第四部分评审标准与方法”对各投标文件进行评审比较和推荐中标候选人候选供应商。
- 7. 政策性价格折扣：对符合政策要求的中小企业供应商提供的小型 and 微型企业产品给予相应的价格扣除，按照扣除后的价格参与评审计分，具体扣除比例详见“第四部分评审标准与方法”。
- 8. 原件备查审核：若招标文件中要求提交项目业绩证明文件、客户验收报告、企业资质证书、人员资格证书、社会保险证明、聘用合同书、产品检测报告等资料扫描件，评标委员会认为有必要时，可要求投标人在规定的时间内递交原件审核验证。投标人必须在规定的时间内向评标委员会提交原件，否则，将有可能影响投标人对应评审因素的评审得分。
- 9. 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。评审结束后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，应当书面知会采购代理机构，并书面报告本级人民政府财政部门。

6.6 废标情形与处理

本项目或分包出现下列情形之一的，作废标处理：

- 1. 递交投标文件的投标人不足三家；
- 2. 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家；
- 3. 投标人的报价均超过了项目采购预算或最高限价，采购人不能支付的；
- 4. 采购过程出现影响采购公正的违法、违规行为；
- 5. 采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者采购文件内容违反国家有关强制性规定；
- 6. 因重大变故，接采购人通知本项目采购任务取消的。

符合以上废标情形第 1-5 条其中之一时，将择日重新组织招标，同时将废标理由和处理决定知会各相关投标人。

6.7 无效投标行为的认定：

- 1. 不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条对供应商参加政府采购活动应当具备的条件；
- 2. 投标人未按招标文件的规定提交投标保证金；

3. 投标人的投标文件不符合招标文件要求；
4. 投标文件未按照招标文件要求进行签署、盖章、电子签章，或电子签名、电子签章不完整的；
5. 未按要求提供重要的样品、样板、物证和资料；
6. 投标有效期及报价有效期不响应；
7. 以假借、挂靠他人名义或用串通合谋等不正当手段形式参与投标，或在独立投标人之间存有利益共享、虚假竞争的同盟关系；违反了诚实信用、公平竞争原则；
8. 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；
9. 不同投标人的投标保证金汇入到同一个“缴纳保证金账户信息回执”上的子账号（该账号是银行系统为本项目不同投标人随机生成的唯一子账号）；
10. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同投标人，同时参与本项目或分包的投标；
11. 投标人的主要成员同时出任其它投标人的重要职位，包括：法定代表人、董事成员、监事成员、高级经理或有可能影响公平竞争的关键岗位；
12. 投标方案、报价表述不清晰或无法确定；
13. 投标报价超过了招标文件中规定的项目采购预算或最高限价；
14. 投标方案或报价出现缺漏，无法满足项目要求；
15. 经评标委员会认定为严重低于成本的恶意报价；
16. 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，且投标人不能在规定时间内提交书面说明证明其报价合理性的；
17. 投标文件中含有采购人不能接受的附加条件；
18. 未能有效通过资格审查与符合性审查，对约定必备的合格条件和重要关键内容出现实质性偏离；
19. 提供的中小企业声明与承诺等证明材料经认定后存在虚假或与事实不符的情形；提供虚假材料谋取中标的；
20. 出现了违反政府采购进口产品管理办法相关规定的情形；
21. 评审期间没有按评标委员会要求提供补充材料，或调整补充内容及修正报价超出允许规定范围；

22. 由于投标人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等原因造成不能正常操作交易系统的；
23. 上传至交易系统的投标文件本身含有计算机病毒或非完整文件等无法参与开标评标活动的；
24. 解密后，投标人递交的电子投标文件无法满足资格审查及评标的需要的，投标文件经评标委员会认定作无效投标处理的；
25. 因投标人自身行为导致无法参与电子政府采购活动的其他情形；
26. 符合招标文件中载明会导致无效投标的其它规定和要求；
27. 不符合法律、法规规定的其他实质性要求。

七、评审结果确定

7.1 确定评审结果

1. 采购人可事先授权评标委员会直接确定中标供应商，或在法定时间内对评审结果进行确认。
2. 采购代理机构自评审结束之日起2个工作日内将评审报告及《采购结果确认通知书》送交采购人，采购人自收到评审报告之日起5个工作日内按顺序确定中标供应商。
3. 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供应商，又不能说明合理理由的，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供应商。

7.2 中标通知

1. 采购代理机构自中标供应商确定之日起2个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告中标结果，并同时向中标供应商发出中标通知书。不在中标名单之列者即为落标人，采购代理机构不再以其它方式另行通知。
2. 《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。
3. 中标通知书发出后，中标供应商无正当理由不得放弃中标。否则，应当依法承担相应的法律责任，并赔偿采购人由此所造成的一切经济损失。

7.3 替补候选人的适用情形

1. 确定中标供应商后，有供应商对采购过程、中标结果依法提出质疑，质疑成立且影响或者可能影响中标、成交结果的，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的中标候选人中另行确定中标、成交供应商的，采购人应当依法确定下一顺序的中标供应商；否则应当重新开展采购活动。
2. 在合同签订生效之前，中标候选供应商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或者成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标或者成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。
3. 对放弃中标资格的供应商，采购人或采购代理机构将报监督管理部门依法处理。

7.4 合同签订

1. 中标供应商应按照《中标通知书》的要求与采购人签订合同，如拒绝或拖延签订合同，应承担违约责任和经济赔偿，同时其投标保证金不予退还并列入不良行为记录。
2. 招标文件、投标文件、相关澄清材料及来往确认文件，均作为合同订立和裁定争议的依据，对这些文件个别条款要约的理解存有歧义、偏差、含糊、疏漏等情形时，一切以能够实现项目的功能效果和设计目标为前提，均以采购人的理解判断为准。
3. 在不违背原采购方案要求和各方认可的文件内容前提下，合同当事人可对合同范本中个别非实质性条款共同协商完善补充修正。
4. 采购人应当自采购合同签订之日起七个工作日内，按照有关规定将采购合同副本报同级人民政府财政部门（政府采购管理部门）备案。
5. 合同生效后一切行为均适用于《中华人民共和国民法典》，履约期间有违约过错的一方，须承担相应的责任。
6. **请投标人特别注意，投标人提供虚假材料谋取中标、成交的，中标或者成交后无正当理由拒绝与采购人签订合同的行为均属于违法行为，将被处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**

7.5 质疑与处理

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，按照本招标文件约定的质疑受理方式（详见本文件“须知前置表”）向委托人或采购代理机构提出质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：
 - (1) 对采购文件提出质疑的，为采购公告期限届满之日；
 - (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. 供应商提出的询问或者质疑超出委托人对交易中心委托授权范围的，采购代理机构将告知供应商向委托人提出。
3. 在法定质疑期内，供应商针对同一采购程序环节的质疑须一次性提出。
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. 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列主要内容：
 - (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、编号；

(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。

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签章，并加盖公章。

6. 供应商提出质疑和投诉应当坚持依法依规、诚实信用原则。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事实的确切来源，其证据来源必须合法。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。

7. 政府采购质疑答复应当坚持依法依规、权责对等、公平公正、简便高效原则。委托人、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。对中标供应商提出质疑时，质疑函及相关质疑内容的举证材料将转递予被质疑者，被质疑者对举证材料须给予书面澄清回复和接受质询，其投标文件可公开的内容须接受任何形式的审查核实。

8. 提交质疑方式：详见本文件“须知前置表”

9. 质疑联系方式：详见本文件“须知前置表”。

10. 委托人、采购代理机构在质疑受理之日起七个工作日内书面答复质疑供应商。答复函可以直接领取、传真或邮寄方式均视为有效送达。

11. 质疑供应商对委托人、采购代理机构的质疑答复不满意，或者委托人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级政府采购监督管理部门提起投诉。

12. 投诉联系方式：详见本文件须知前置表。

7.6 投标保证金不予退还、列入不良行为记录或违规处罚的适用情形

1. 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

2. 投标人上传的电子投标文件中包含病毒或者其他恶意程序对交易系统进行破坏的；

3. 投标文件中提供伪造、虚假的材料或信息；

4. 在评标期间，使用不正当手段试图影响、改变评标结果；

5. 恶意串通或捏造事实，对其竞争对手进行诋毁、排挤、攻击；

6. 投标人之间互相串通投标或与采购人串通投标；

7. 除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，拒绝或不按期签订合同，违背投标承诺和拒绝、拖延履行合同义务；

8. 擅自将合同项目或主体关键性合同义务分包转让他人；小型、微型企业将合同项目分包或转包给大型、中型企业；中型企业将合同项目分包或转包给大型企业；
9. 获中标候选通知或公示后，无法如期按采购人要求履行承诺并提供合法有效的重要证明材料；
10. 违反政府采购法规，违反了诚实信用、公平竞争和如实告知原则，扰乱了采购程序；
11. 提供虚假、恶意质疑投诉材料或在一年内有三次以上查无实据的质疑投诉记录；

第四部分 评审标准与方法

一、评审方法

评审方法：综合评分法。

评标委员会将严格按照本招标文件的评审标准与方法，在符合有效投标范畴且最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，对投标人进行综合评审和独立评分。评审因素评分以该项“满分”或“分值”为上限，“0”分为下限。如投标人未能按评审标准中的要求提供相关证明材料的，不能获取相应分值。

本项目的分值构成：

评审部分	分值
商务部分	40 分
技术部分	50 分
价格部分	10 分

评审部分得分及评分汇总：

评审部分得分	得分计算方式
商务部分得分	各评委评分总和÷评委人数
技术部分得分	各评委评分总和÷评委人数
价格部分得分	按统一公式计算得分
综合得分（评审得分）	商务部分得分+技术部分得分+价格部分得分

注：评委评分时可打至小数后第二位，汇总计算时将按四舍五入的原则精确至小数点后两位，如 9.99。

二、评审标准

1、商务部分评审标准（40 分）

评审因素	评分标准	满分值
1	企业综合实力 投标人具有有效的： 1、《质量管理体系认证证书》； 2、《环境管理体系认证证书》； 3、《职业健康安全管理体系认证证书》； 4、《企业社会责任管理体系认证证书》； 5、《物业管理服务认证证书》五星级； 6、《信息安全管理体系统认证证书》。 上述每项认证得 1.5 分，本项最高得 9 分。 【注：须同时提供有效的认证证书及提供“全国认证认可信息公共服务平台”（http://cx.cnca.cn/）上的查询为“有效”状态截图作证明文件，截图不清晰或不提供不得分。】	9
2	同类项目经验 自 2018 年 1 月 1 日至今，投标人已完成或正在管理的社会公共场馆管理服务项目业绩，每个得 2 分，本小项累计最高得 14 分。 【注：须提供相关合同关键页（含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同内容、合同双方的落款盖章、签订日期的关键页）作为证明材料，否则不得分；已完成的项目以完成时间为准。】	14
3	客户评价 上述“同类项目经验”的业绩得分基础上，获得项目用户或采购人项目主管部门考核评价为正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价），每个业绩加 1 分，最高得 7 分。 【注：须提供项目用户或采购人项目主管部门盖章的评价文件并附上评价单位的联系人及联系方式，否则不得分。】	7
4	示范项目荣誉 （1）投标人获得国家住建部门（或国家级行业协会）颁发的物业管理示范项目荣誉的，每项得 1 分，最高得 8 分； （2）投标人获得省级住建部门（或省级行业协会）颁发的物业管理示范项目荣誉的，每项得 0.5 分，最高得 4 分。 同一项目获得多个“物业管理示范项目荣誉”的（或同一项目多年多次获得的），只计算一次得分，不重复计分，本项最高得 8 分。 【注：须提供获奖证书、及获奖项目的合同关键页（关键页至少包含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同双方的落款	8

评审因素		评分标准	满分值
		盖章、 签订日期的关键页)。】	
5	企业荣誉	(1) 投标人获得国家级政府部门（或国家级行业协会）颁发的与物业服务相关的奖项或荣誉，每个得 1 分，最高分得 2 分。 (2) 投标人获得省级政府部门（或省级行业协会）颁发的与物业服务相关的奖项或荣誉，每个得 0.5 分，最高分得 1 分。 本项总分最高得 2 分，上述“示范项目荣誉”已经计分的，此项不重复计分。 【注：须提供获奖证书。】	2
注：证明材料均为复印件或扫描件或打印件，并加盖单位公章。			

2、技术部分评审标准（50 分）

评审因素		评分标准	满分值
1	管理定位、目标及重难点分析	根据本项目设施设备、客户及使用现状提出项目需求分析、客户分析、定位分析、管理目标及重难点分析： 1、需求理解准确，分析全面，优于且满足招标文件要求得 6 分； 2、需求理解较准确，分析较全面，比较能满足招标文件要求得 4 分； 3、需求理解基本准确，能作出基本分析，基本能满足招标文件要求得 2 分； 4、没提供相关方案的不得分。	6
2	服务管理方案	根据各投标人的管理服务方案（包括总体管理、安保、绿化、保洁、设备维保工程等）进行综合评审： 1、服务管理方案目标明确、内容详细、方案合理可行、针对性强，得 10 分； 2、服务管理方案目标较明确、内容较详细、方案较合理可行、针对性较强，得 6 分； 3、服务管理方案目标基本明确、内容一般、方案基本合理可行、有针对性，得 2 分； 4、没提供相关方案的不得分。	10
3	工作人员培训及管理	1、工作人员培训及管理内容完整、详细、合理、切实可行，得 5 分； 2、工作人员培训及管理内容比较完整、详细、合理、可行，得 3 分； 3、工作人员培训及管理内容基本完整、详细、合理、可行，得 1 分；	5

评审因素		评分标准	满分值
		4、没提供相关方案的不得分。	
4	对突发事件的应急预案	1、针对各种突发情况的应急预案齐全，预案实用、经济可行，得 8 分； 2、针对各种突发情况的应急预案比较齐全，预案比较使用、比较经济可行，得 5 分； 3、针对各种突发情况的应急预案基本齐全，实用性一般、经济可行性一般，得 2 分； 4、没提供相关方案的不得分。	8
5	项目主管	拟派的项目主管（1 人）： 1、具有全日制本科（或以上）学历得 2 分，大专学历得 1 分； 2、具有中级（或以上）职称得 2 分，初级职称得 1 分； 3、以项目主管身份，参与过（已完成或正在进行）的社会公共场馆物业管理项目经验，每个得 2 分，最高得 4 分；以项目主管身份，参与过（已完成或正在进行）的其他类物业管理项目经验，每个得 1 分，最高得 2 分。本小项总分最高得 4 分。 【注：第 1、2 项须同时提供相关证书及 2021 年 5 月以来任意 3 个月投标人为其缴纳的社保证明；第 3 项还须提供业绩合同关键页（关键页至少包含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同项目团队、合同双方的落款盖章、签订日期的关键页）或提供说明函，说明函格式自拟并加盖投标人公章。提供或提供不符合要求的不得分。】	8
6	项目团队	拟投入本项目的项目团队主要人员（项目主管除外）： 1、保安领班： 具有中级（或以上）保安员证或中级（或以上）消防设施操作员证书的得 2 分；本小项最高得 2 分。 2、消防负责人： 具有中级（或以上）消防设施操作员证书的得 2 分； 3、清洁领班： （1）具有园林绿化中级工程师职称的得 1 分； （2）业绩经验：参与过保洁类项目（或物业管理项目包含保洁服务内容的项目）并担任清洁领班（或清洁主管）的，每个项目得 0.5 分，最高得 1 分。 本小项总分最高得 1 分。 4、工程技工（共 2 人）：	8

评审因素		评分标准	满分值
		①其中 1 人具有大专（或以上）学历的得 1 分、具有中级职称的得 1 分；最高得 2 分。 ②另外 1 人同时具有电工作业证、制冷与空调作业设备运行操作作业证的得 1 分。 本项最高得 8 分，一人具备多个证书的不重复计分。 【注：提供相关证书及 2021 年 5 月以来任意 3 个月投标人为其缴纳的社保证明。第 3 点“清洁领班”的“业绩经验”还需提供业绩合同关键页（关键页至少包含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同项目团队、合同双方的落款盖章、签订日期的关键页）或提供说明函，说明函格式自拟并加盖投标人公章。未提供或提供不符合要求的不得分。】	
7	物业信息化服务实力	投标人具有以下物业信息化服务系统： ①智能化信息系统；②呼叫中心管控平台；③供电数据管理；④电梯运行信息监控；⑤在线视频监控管理；⑥机电设备综合管理；⑦水电监测系统；⑧物业维修服务系统；⑨人力资源管理系统；⑩信息发布系统。 每个系统得 0.5 分，最高得 5 分。 【注：须提供该物业信息化服务软件授权使用证书或购买合同或自主研发软件著作权证书。】	5
注：证明材料均为复印件或扫描件或打印件，并加盖单位公章。			

3、价格部分评审标准（10 分）

（1）依照《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）的规定，对符合要求的有效投标人，按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
1	非联合体投标人	对小微企业报价扣除 A	评审价格=投标报价×（1-A）
2	联合体各方均为中小企业的	对小微企业报价扣除 A	评审价格=投标报价×（1-A）
3	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，对于联合体协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的	对联合体或者大中型企业的报价扣除 B	评审价格=投标报价×（1-B）
（1）项目为货物采购项目或服务采购项目的，A 值为 6%，B 值为 2%。			

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
(2)	项目为工程采购项目的，A 值为 3%，B 值为 1%。		

（注：

在政府采购活动中，投标人提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

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

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，投标人提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

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

经评标委员会审核，满足招标文件要求且进行了政策价格扣除后，以评审价格的最低价者定为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按下列公式折算递减。即：

其他投标报价得分 = (评标基准价 ÷ 评审价格) × 价格部分分值

注：评审价格、评标基准价均精确到小数点后 2 位，如 1.23 元、4.00 元。

4. 推荐结果

(1) 评标委员会将各投标人商务、技术、价格部分得分汇总，按综合总分从高到低顺序排列，推荐中标候选供应商，推荐数量详见《重要须知事项前置表》。

(2) 若候选人综合总分相同时，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高的投标人为排名第一的中标候选人。如仍出现相同时，则评委会通过独立投票，遵循少数服从多数的原则推荐中标供应商。

(3) 评审过程中涉及和产生的所有程序文件、评审意见、表决意见和推荐意见等均须由评标委员会成员签章（签名）确认。

第五部分 合同书范本

（拟签订的合同文本）

注：

- (1) 本合同格式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；
- (2) 合同标的、数量、金额、服务承诺、履约方式等必须与招标文件和中标人的投标文件保持一致；
- (3) 在不违反原采购方案要求和各方认可的文件内容前提下，合同当事人可对合同范本中个别非招标文件规定和投标文件承诺的合同条款共同协商完善补充修订。

顺德区政府采购项目

合 同 书

项目编号：440606-2021AAAAAAA

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

甲方：_____（采购人）

乙方：_____（中标人）

签订日期： 年 月

甲 方：____（采购人）

乙 方：____（中标人）

根据顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》、招标文件的要求，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、 项目名称及编号

1、项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

2、项目编号：440606-2021AAAAAAA

二、 项目概况

1、项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

2、项目用地面积约 21600 平方米，建筑总面积 16600 平方米；包括大剧院、美术馆、综合活动室、停车场及人行道等。

三、 采购清单：

序号	采购名称	服务期限	所属行业	服务范围
1	物业管理服务	自合同签订生效之日起三年,具体以合同约定时间为准	物业管理	安保服务、清洁服务、绿化服务、维保工程服务、管理服务 etc, 详见招标文件

四、 合同金额

- 1) 本项目合同金额为：_____（大写：_____）。
- 2) 合同价为广东省佛山市目的地物业管理服务包干价。
- 3) 合同价中包含安保工具及物料费用，工程维护物料费用，清洁工具及物料费用，绿化植物、工具及物料费用，绿化管养费用，零星维修费用，安保的联网费用，进驻人员工资、加班费用、社会保险、各类补贴、福利费等人员成本费用，离职经济补偿费用、服装费、交通费、通讯补贴等各项费用、税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。
- 4) 提供服务的全部工作人员的薪金不低于佛山市最低工资标准。
- 5) 乙方必须自行考虑本项目在实施期间的一切可能产生的费用。在合同执行过程中，甲方将不再另行支付与本项目相关的任何费用（非本项目要求的其它内容除外）。
- 6) 除基本工资外，乙方应为派驻人员提供有关补贴，包括住宿、餐费、节假日（以国务院公

布为准) 补贴费及加班费、高温补贴等按国家规定的相关福利和补贴。

- 7) 乙方必须按照《劳动合同法》的规定与员工建立劳动关系, 按国家规定为员工购买社会保险(养老、失业、工伤、医疗和生育保险), 各险种的标准按照佛山市地区社会保险费征收标准缴纳, 乙方必须合理处理与员工之间的劳动关系, 不拖欠工资、福利等。
- 8) 如甲方举行大型活动需要临时工作人员到现场协助, 乙方有义务配合, 相关费用甲方按照有关规定执行

五、 服务期限

自合同签订生效之日起三年, 即____年____月____日至____年____月____日。

六、 付款方式

服务费由甲方按月支付, 在每月 10 日前以转账方式支付上月度的物管服务费用, 合同期最后一个月度的物管服务费用, 于服务交接工作完毕后三天内支付, 并通过转账的方式将相关费用划入乙方的账户。乙方须在甲方办理付款手续的前 7 个工作日内, 提供以乙方名义为本项目开具的正式有效发票给甲方办理付款手续。

每个月物管服务费支付标准:

每月物管服务费用 = 合同总价 ÷ 36 个月 - 当月根据考核情况扣减的部分费用。

七、 考核要求

注: 甲方有权根据项目实际情况调整考核标准, 乙方须无条件接受。

容桂文化艺术中心物业管理考核标准

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
一	日常管理	20		
1	建立和健全各项日常管理制度, 定期召开工作问题分析会议, 及时发现问题, 制定相应的纠正预防措施, 并形成管理制度, 持续提高管理水平。	3	查核相关制度及记录。符合规定得 3 分, 不符合 0 分。	
2	建立和完善各项工作图文档案。	3	查核相关台账资料。符合规定得 3 分, 不符合 0 分。	

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
3	建立年度培训计划,并按计划开展工作,完善培训记录。	2	查核相关台账资料。符合规定得 1 分,没有开展 0 分,缺少计划或开展记录各扣 1 分。	
4	员工按岗位要求统一着装,言行规范,礼貌用语。	2	符合规定得 2 分,发现一人不符合扣 1 分。	
5	提供 24 小时热线,及时响应甲方及来访人员反映的紧急要求和合理需求。	4	符合规定得 4 分,出现 1 次响应不及时的情况扣 2 分。	
6	人员配置、员工数量符合合同规定。	6	以现场检查及查核台账为准。符合规定得 6 分,不符合 0 分。	
二	维保工程服务	22		
1	定期对排水供水系统、电梯系统、高低压电器设备、照明装置、空调系统等公共设备进行维护、保养,并做好相关检查记录。	6	查核相关台账资料。符合规定得 6 分,每缺少 1 处检查记录的扣 1 分。	
2	及时对中心范围内的门窗、开关、灯光、水龙头等零星设备设施进行维修,自故障起 3 日内修复、更换。	6	符合规定得 6 分,每发现缺失或未及时维修的,1 处扣 2 分。	
3	监控系统等智能化设施设备运行正常,有记录并按规定期限保存。	2	符合规定得 2 分,不符合 0 分。	
4	中央空调系统运行正常,水塔运行正常且噪音不超标,无严重滴漏水现象	2	符合规定得 2 分,不符合 0 分。	
5	排水系统通畅,汛期道路无积水,地下室、车库、设备房无积水,浸泡发生。	2	符合规定得 2 分,不符合 0 分。	

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
6	道路、楼道、大堂等公共照明完好。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
7	未发生设备设施因使用或维护不当而损坏损毁，因维护不及时而影响中心正常运作事件。	2	符合规定得 2 分，每发生 1 宗扣 1 分。	
三	保洁及绿化服务	34		
1	清洁实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁保洁。	2	符合规定得 2 分，不符合 0 分。	
2	每天至少 2 次打扫公共区域、至少 1 次清洗或清洁垃圾桶；并做好相关记录。	8	以现场检查及查核台账为准，没有台账记录扣 2 分，每缺少一次清洁扣 2 分。	
3	每周进行一次停车场及室外场地高压清洗，并做好相关记录。	4	以现场检查及查核台账为准，没有台账记录扣 2 分，每缺少一次清洁扣 2 分。	
4	做好环境卫生的日常清洁及保养，无卫生死角；无蜘蛛网；台阶无积水或青苔；厕所干净整洁无异味；下水道及时清洁落叶、垃圾；及时完成垃圾清运、处理。	12	以现场检查为准，发现一处扣 2 分。	
5	按要求对公共绿地（不含室外停车广场）、室内绿化定期浇水、修剪、养护，发现缺株、枯萎及时更换。	4	符合规定得 4 分，每发现缺株、枯萎 1 处扣 1 分。	
6	及时对绿植进行更换；如对种植样式、位置、数量等进行调整，须无条件配合。	4	符合规定得 4 分，更换不及时扣 2 分，不配合调整扣 2 分。	
四	消防安全	24		

序号	标准内容	分值	评分细则	得分
1	严格做好各项安全保障工作,确保项目区域范围内无安全、消防等责任事故发生。	4	符合规定得 4 分, 出现任一安全、消防责任事故得 0 分。	
2	每月至少开展一次安全、消防等检查排查工作。	4	能提供详细的检查排查相关流水记录, 每缺 1 项扣 2 分。	
3	定期组织员工开展安全培训和应急演练, 上下半年各一次。(每年 6 月和 12 月考核时评分)	2	提供相关培训录像, 培训人员花名册, 培训照片等档案材料。	
4	建立健全保安巡检制度及巡更频次: 白天工作时间: 每 2 小时至少 1 次, 夜间闭馆后至次日至少 2 次, 并做好相关记录。	3	查核巡检记录, 巡检频次不符合要求扣 1 分; 没有相关记录扣 2 分。	
5	每天至少一次对消防器材、电气设备、照明灯具等进行检查, 并做好相关记录。	3	查核巡检记录, 每缺 1 项扣 1 分。	
6	消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题, 并和消防维保单位建立顺畅的沟通和联动机制。	4	每发现一人不符合要求扣 1 分, 未建立顺畅的沟通和联动机制扣 2 分	
7	确保中心来访群众有秩序, 非常规开放时间内须引导群众离开, 确保无来访群众滞留中心室场。	2	符合规定得 2 分, 每发现 1 次来访群众滞留扣 1 分。	
8	做好施工人员进出登记、重要物资进出登记, 确保无闲杂人员进入施工场所, 中心内无贵重物品丢失。	2	符合规定得 2 分, 每发现 1 处不符合扣 1 分。	

考核结果及支付方式:

序	得分	支付
---	----	----

号		
1	85 分以上（包括 85 分）	全额支付或有条件全额支付服务费。有条件全额支付是指乙方对存在不足之处加以改进和完善，通过改进和完善完全达到合同约定标准的，全额支付服务费（当月）。
2	60-85 分（包括 60 分，不包括 85 分）	视情况支付服务费。甲方对其存在的差距或问题提出整改要求，并监督整改落实，根据整改情况重新考核评价，重新考核得分在 85 分（含）以上的支付全额服务费；重新考核得分依然不满 85 分的支付减值后的服务费（当月），从 85 分开始，得分每降低 1 分，服务费减少当月总额的 2%，扣完为止。
3	60 分以下（不包括 60 分）	甲方不予支付本期的服务费。

八、 项目管理要求

1、质量要求

（1）甲方以公开招标文件、乙方投标文件及合同文件为依据，制定具体考核标准，每月或每季度对乙方进行考核，并作为每月验收付款的依据。

（2）乙方应牢固树立对外形象，对内抓管理的工作理念，设置物业服务工作热线，按相关规定及时完成服务需求，及时处理投诉问题，投诉处理率和回访率达到 100%。

（3）乙方负责各项设施设备的维修保养，应按甲方要求的时限、质量、效率完成。

（4）乙方需预留合同金额的 2%作为“零星维修费用”，用于甲方各类维修零配件的采购及安装，零星维修费用由乙方承担。包括但不限于以下种类：空调维修零配件、照明灯具、水龙头、锁具、门页、螺丝螺帽、洗手盆用电池、开关和插座面板、插头、漏电开关、风机皮带、感应龙头及附件、油漆、玻璃胶等。乙方应建立备件机制，及时处理零星维修。

本费用的使用遵循甲方制订的规章制度，做好费用的审批、建档等工作。

序号	项目	自行负责或支付费用的项目
1	零星维修费用	由乙方承担
2	设施、设备更新	如灭火器、防毒面具等消防设施、设备更新费用由甲方自行购置或另行付费

3	桌布、窗帘、沙发套	大楼桌布、窗帘、沙发套等需要清洗时，由甲方支付费用
4	节庆、会议花卉	由乙方承担
5	发外维修	如房屋、设备损坏较严重，需要发外维修，费用由甲方负责
6	建筑垃圾	建筑物因施工等原因产生的垃圾的清理费用由甲方负责

2、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) 乙方应积极主动协调、配合专业维保单位的工作，做好相关事项的督促、检查和后续跟进工作，如有问题及时向甲方汇报。

(3) 乙方负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告，并报甲方审核备案。

(4) 乙方严格按照甲方要求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服务费作为抵偿。

(5) 乙方应保证各工作岗位服务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。

(6) 乙方应针对各工作岗位的特点和要求，协助甲方组织员工进行培训，使各工作岗位服务人员达到工作需求。技能培训以在岗培训为主，如必须外出学习培训，乙方应当承担相应的差旅伙食费用。

(7) 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。

(8) 乙方提供服务的人员或派驻人员应遵守甲方的规章制度和管理规定，不得有违和损害他人的利益，一切管理服务工作的实施，应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。

(9) 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。

(10) 本项目合同终止时，乙方应向甲方移交物业管理的全部档案资料。

3、人员管理

(1) 乙方须按其投标文件中承诺提供的项目组管理人员（项目主管及领班）投入到本项目中，在合同期内不得擅自更换。乙方如因工作安排或其它原因，需要更换项目组人员时，应事前向甲方提出书面申请，未经甲方同意，不得更换人员。

(2) 甲方有权以书面形式要求乙方更换不能按规定履行合同的人员。即使是甲方要求或同意更换的人员，其代替人员的资质仍应得到甲方的认可，且其资历和经验均不低于被更换人员。由此而产生的费用由乙方承担。

(3) 如乙方未经甲方书面同意擅自更换项目组管理人员（项目主管及领班），甲方有权扣除乙方一定的违约金，金额为人民币 5000 元/次。发生本条上述情况累计达 4 次后，甲方有权终止合同，由此引致的经济损失，乙方须全额赔偿，甲方保留追究乙方相关责任的权利。

(4) 乙方对其雇员的人身安全负全部责任。

4、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文件中各方共同认可的合理要求。

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。

九、 物业管理服务

（一）项目总体要求

1、乙方根据有关法律法规制定服务项目的相关管理制度，管理制度应当交甲方审核。乙方对容桂文化艺术中心的物业管理方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，须提前报告甲方，甲方有权对是否符合容桂文化艺术中心的物业管理要求进行必要的审核，并要求乙方作出必要的修正。

2、甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理及重要的管理决策应征求甲方的意见，并取得甲方同意。乙方对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证，持证上岗。

3、所有派驻人员一方面遵循乙方工作监管及指导，另一方面甲方可按日常的工作需要与乙方沟通调整派驻人员的日常工作，并就派驻人员的工作表现作出评价；对表现不合格的人员，甲方可要求乙方作出调换处理。

4、项目主管做好项目的统筹工作。保安员巡检甲方公共区域实行定点路线巡场制度，确保巡检工作不流于形式；清洁员清洁甲方指定区域实行定点定项清洁制度，确保清洁工作不流于形式。工程人员按照甲方要求做好设施的维护保养及相应的维修工作。绿化员按照甲方要求做好绿化养护工作。均要求有详尽记录，做好痕迹管理。

5、制定周期性和非周期性工作标准，运用具有互联网+概念的先进的信息化管理手段进行跟踪管理，并且便于存档、查找、跟进，为监管考核提供准确有效的评价依据，使管理质量和管理水平能够持续提升。要求当值领班每天上传工作图片（发现问题及突发事件要求及时上传），对各区域工作质量进行远程监控，确保安保和清洁工作质量达标。

6、在处理特殊事件和紧急、突发事故时，甲方对物业管理公司派驻到甲方场所的人员有直接指挥权。

7、乙方的员工须按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。

8、乙方在做好工作的同时，有责任向甲方提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

9、乙方不得擅自改动中心内所有房屋、管线、设备的位置和用途，如须改动应报甲方批准执行。

10、乙方必须制定年度员工培训计划并报甲方审查、验收。

11、项目服务所需的所有工具、设备等（包括但不限于办公、清洁用品、保安工具、对讲机设备、维修人员维修工具等）由乙方负责购置，并由甲方免费提供放置场地。

12、甲方向乙方提供适当数量和面积的工作用房（产权属于甲方）由乙方使用，但相应的办公设备等用品由乙方自行购置，甲方不提供乙方所有服务人员的住宿用房。

（二）安保服务要求

1、保安服务及管理内容

（1）全天候负责区域内正门、侧门、区域通道、围墙、各楼层/区域内及公共走道交通及24小时保安、巡逻、值勤、监控；

（2）建筑物（区域）来访人员通报、登记、证件检查等；

（3）积极配合公安部门工作，制定或完善监控室管理制度；

（4）执行当地公安部门关于保安保卫工作方针、政策和有关条例；

- (5) 及时制止物业管理区域内的不文明及违法行为;
- (6) 每天至少 1 次对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查,并做好记录工作;
- (7) 建立防火制度和安全操作等制度。每半年开展一次防盗、防火宣传,并做好记录工作;
- (8) 保安巡逻范围包括公共区域、绿地带、设备用房和各大楼(区域)及具体项目需求方指定场所,并做好记录工作;
- (9) 处理各种突发事件。严重事件及时报警,并做好记录工作;
- (10) 每日检查消防器材,定期保养、试验、维修、更新有关消防器材和设备,指定有关人员负责保养、维修和管理;
- (11) 楼道、梯间、出入口等部位保持畅通,防止堆放物品。

2、车辆管理

- (1) 协助执行具体项目需求方制定的外来车辆管理规定;
- (2) 保安人员巡检过程中若发现车辆门、窗没关好,或其他刮擦、损毁等情况,可通知执行具体项目需求方,必要时协助报警或提供监控录像。

3、保安服务具体要求

- (1) 保安值勤采取固定坐岗和巡查相结合的方式。
- (2) 保安采用 24 小时值勤制度。日班在岗人数不少于 4 人,晚班在岗人数不少于 3 人。
- (3) 保安员住宿、伙食费由乙方自行解决。
- (4) 保安员必须有统一整齐的工作服。
- (5) 甲方有关工作人员有权巡查保安员的工作情况,有权对违反规定的保安员提出批评,纠正保安员不文明的执勤行为。
- (6) 保安员应严格遵守甲方的各项管理制度,认真履行各项工作职责。因保安员失职而造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿损失。
- (7) 保安员的撤换或辞退必须事先与甲方沟通。如因此造成岗位的空缺,应在保证保安岗位正常执勤的前提下,在 15 天内予以补充。
- (8) 对于不服从指挥、工作不称职的保安员,甲方有权要求乙方撤换,乙方必须在收到甲方口头或书面通知 7 天内予以撤换。
- (9) 建立完善的管理制度,做好保安人员的岗前培训及日常培训工作,按照甲方的安保工作制度和要求,做好保安人员的日常监督管理,不断提高业务水平及当值形象。

(10) 制定和明确保安员的工作制度和操作规程，结合区域环境实际情况，明确各岗位职责，做好记录，做到人员到位、制度到位、职责分明。

(11) 每月进行全面检查，对不达标的工作内容提出整改方案及技术指导，确保安保工作顺利开展。

4、岗位职责

(1) 领班职责：

- 1) 对项目主管负责，协助处理当值辖区内一切保安事务。
- 2) 关心保安员，热爱本职工作，忠于职守，按时完成上级交给的各项工作任务。
- 3) 及时向上级汇报辖区内保安情况，并积极配合做好保安管理工作。
- 4) 督促保安员日常工作，做到秉公办事，不拉帮结派，以维护辖区的安全为己任。
- 5) 组织保安员搞好技能训练，并协助部门做好保安各类培训工作，提高保安员业务素质和工作技能。
- 6) 遇突发事件应及时上报，组织人员迅速到达地点，预防事态扩大，并积极配合上级处理。
- 7) 严格监督当值岗位的交接工作，随时检查物品是否有损坏现象，确保各类物品齐全。
- 8) 不定时对保安员在礼貌礼节、仪表、组织纪律、服务态度、精神面貌等方面进行检查及指导。
- 9) 以身作则，严格要求自己，如因管理不力而造成当班工作的严重失职和重大责任事故，须承担连带责任。

(2) 监控中心岗位职责：

- 1) 保证每天 24 小时均有工作人员在监控中心值勤。熟练掌握监控中心各类设备的操作，能及时发现日常辖区发生的各类情况。监控中心值班人员按照国家相关规定双人双岗值班，并至少配备 4 名持有消防设施操作员（初级或以上）证的安保人员，每班安排至少 1 名持证人员在岗；
- 2) 负责辖区的消防主机、摄像枪、报警信号的监控。出现紧急情况时，应及时通知有关部门和人员跟进，并作好详细记录。
- 3) 及时通过监控发现辖区内的异常情况，并尽快作出处理。
- 4) 监管好监控中心的各类物品，防止遗失。保持监控中心地面和台面的清洁，树立良好的工作环境。
- 5) 禁止与工作无关的人员进出监控中心，并做好内部人员进入的登记工作。

- 6) 礼貌接听所有电话，并详细作好记录，报告领班及时作出安排及处理。
- 7) 协助领班人员协调辖区内的日常各项工作及任务。

(3) 巡场岗位职责

- 1) 按规定路线巡逻，精神饱满，姿态端正。
- 2) 保持警惕，注意自身安全，随时携带对讲机，晚上带好手电筒（警棍）以防意外事件发生。
- 3) 维持管理辖区内治安秩序，劝阻和平息管理辖区内争吵、打架事件，保护管理辖区内工作人员和客人的人身安全和财产安全不受侵害。
- 4) 根据指示，查看管理辖区内任何异常情况及纠查可疑人员。
- 5) 认真接受来访人员的意见及建议，并及时处理。
- 6) 随时查看辖区内卫生状况，如发现清洁有问题的，应通知清洁部跟进。
- 7) 监控各类公共设施、设备的使用和运作情况，有影响管理区域形象或存在的安全隐患的，及时汇报跟进。
- 8) 对停车场进行检查，维护车辆停放秩序，及对有异常问题的车辆作出跟进处理。
- 9) 坚持交接班制度，认真做好交接班记录。
- 10) 完成上级交办的其他工作任务。

(三) 清洁服务要求

1、保洁类

(1) 环境卫生与保洁管理

- 1) 每天至少 2 次打扫公共区域。发现杂物、废弃物随时立即清理。
- 2) 区域内垃圾实行袋装化，在各公共部位设立公共垃圾箱，在露天公共部位设立杂物箱，由专人分类、清运、处理（包括联系环卫部门运出处理）。垃圾箱和杂物箱由甲方负责购买。
- 3) 及时清扫区域地面积水、烟头、垃圾等，辖区使保持干净、无杂物、无积水等。
- 4) 对垃圾筒每天清洁或清洗至少 1 次，停车场、室外地面每周进行 1 次高压冲洗。
- 5) 每天至少 1 次对公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。
- 6) 清洗及保洁各区域的洗手间，更换洗手间卫生纸、洗手液、洁瓷精。抹净各类洁具等工作，相关消耗品由乙方负责购买、更换和摆放到位。
- 7) 因应场所举行各项活动、会议的需要，增加清洁人员和清理频次。

(2) 垃圾清运、处理

- 1) 垃圾清运、处理为：生活垃圾（可回收垃圾、不可回收垃圾、有害垃圾）清运处理、垃圾

清运处理费用由乙方承担。

2) 垃圾清运、处理的范围分为：

日常垃圾、生活垃圾。

公共部位上通道、园林、道路等之综合垃圾。

3) 垃圾清运、处理方式工作分为：

收集区域内垃圾入袋，并更换垃圾袋，每天至少 1 次清洁垃圾筒。

将物业项目内所有桶内垃圾清理干净封好胶袋口。

(3) 污水及化粪池管理

1) 区域内生活污水经污水管道集中排放处理；

2) 为保持污水管通畅，保洁员每月对排水沟清扫 3 次。(明沟每月 2 次，暗沟每月 1 次)；

3) 保持化粪池工作正常，每月检查 1 次，每一年清掏 2 次，发现异常及时清掏。化粪池的清掏费用由乙方承担。

2、清洁员岗位职责

(1) 清洁领班工作职责，

每周工作六天，每天工作 8 小时，工作时间为： 8:00-12:00, 13:30-17:30（可根据实际工作需要作调整）。

- 1) 对上级部门负责，并在其领导下进行工作。
- 2) 负责当班的一切清洁事务，检查员工当值表现，对违纪的员工有权作出纠正与处罚。
- 3) 根据员工的工作能力，合理安排工作。
- 4) 带头做好本班工作，越是困难越要挺身而出。
- 5) 勤巡查，发现问题及时处理，工作要仔细，提高效率，保证质量。
- 6) 掌握员工的思想动态，关注员工的思想动态，经常找员工谈心，与同事之间关系融洽。
- 7) 以身作则，带领工作人员做好管辖范围的清洁工作。
- 8) 经常向上级汇报情况，听取指示，认真落实。
- 9) 加强自身技能提高，学习业务知识，提高管理水平。
- 10) 负责每月员工考勤、排班及其它内部事务。
- 11) 按要求按时提交物资采购计划，并控制物料的消耗。
- 12) 按部门规定，定期召开员工例会，并定期对员工进行培训，提高员工的综合素质。

(2) 清洁员工作职责

清洁员每周工作六天，每天工作 8 小时，工作时间为：日班 8:00-12:00, 13:30-17:30
(可根据实际工作需要作调整)。

- 13) 坚守岗位，按时上下班，上班佩戴工作牌，做到服装整齐、干净。
- 14) 熟悉所负责范围内的清洁卫生情况，对所负责范围内卫生全面负责。
- 15) 负责将各区域的生活垃圾收集到指定地点。
- 16) 负责清洁所管辖区域室内、外、楼梯、洗手间、更衣室、玻璃窗、车场、公共设施及周边公共地方，保持清洁区域地面无纸屑、垃圾、烟头、痰迹、污垢、水渍，天花无蜘蛛网，保持清洁卫生。
- 17) 负责巡视各责任范围的清洁卫生状况，发现问题及时解决，并做好工作记录。
- 18) 积极参加业务培训，提高业务水平，自觉学习有关清洁卫生知识，提高个人素质。
- 19) 处理与清洁卫生相关的其他事宜。
- 20) 爱护并正确使用公物、工具、设备、节约用水、用品及原料。发现设备损坏、丢失、故障等不能正常工作的情况，应及时报告清洁领班。
- 21) 负责区域地面、玻璃、墙壁、天花板、楼道、灯具、指示牌、电源开关、各种扶手、出进风口、换气口、家具及各种装饰物等的清洁，保证周围环境整齐。
- 22) 提高警惕，注意防火、防盗、防破坏，发现可疑情况及时报告领班。
- 23) 严格执行公司及部门的规章制度，下班时将清洁工具、用品清点好，并按指定位置摆放，不得乱摆乱放。
- 24) 正确使用各种清洁剂，防止事故发生。

(四) 绿化服务要求

1、公共绿地(不含室外停车广场)的养护和管理

- 1) 根据甲方的需求对苗木、花卉进行更换、种植、养护等，提供服务专业的绿化管理，根据植物状况定期浇水，定期修剪养护树木、草坪、花卉、盆栽等，执行正常的养护和管理工作；
- 2) 对苗木、花卉每月巡查，及时修剪枯枝、病虫枝、下垂妨碍观瞻和活动的枝条，修剪下的枝叶要立即清除。根据植物特性定期施肥，施用符合国家规范的肥料。

2、室内绿化、摆花的养护和管理

- 1) 根据甲方的需求对苗木、盆栽及室内绿化、摆花等服务。
- 2) 室内盆栽摆放要求：及时修剪枯枝、残枝，保持室内盆栽常绿，按季节和需要更换。

3) 保养除害:

提倡生物防治、人工防治。使用药剂须以不伤害人体健康为前提,使用高效低毒的农药;在使用农药时,须做好人员保护措施,并公告施药除害。

3、绿化员工作职责

绿化员每周工作六天,每天工作 8 小时,工作时间为: 8:00-12:00, 13:30-17:30 (可根据实际工作需要作调整)。

- 1) 熟悉辖区内的绿化概况,创造优美的植物景观,发挥绿化生态环境效益。
- 2) 提高绿化养护管理的知识和技能,熟悉花草树木品种、名称、特性和栽培管理方法,掌握花木病虫害的防治方法,正确并熟练使用园林机具。
- 3) 养护、管理花草树木,发现绿化缺株、枯萎的要及时补株。
- 4) 完成领班所交办的其它工作。

(五) 维保工程服务要求

1、建筑物日常维修、养护、管理

- (1) 建筑物(区域)房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护维修;
- (2) 大修、装修时配合施工单位进行水电使用、安全管理工作。

2、公共设备维护、保养

公共设备维护、保养的范围包括但不限于:保安监控、消防监控、中央空调机房、计算机机房、电梯机房、电梯、泵房、防雷、配电房、专用变压器、给排水、覆盖服务区域所有建筑物设施、部门。有专业或资质要求的工作岗位,其从业人员须符合国家、广东省以及当地相关要求。

(1) 给排水、供水系统:

- 1) 建立正常用水、供水、排水管理制度,并根据实际使用情况制订年度设备设施管理、维修保养计划及总体节能计划;
- 2) 节约用水,防止冒、滴、漏,或大面积跑水事故的发生;
- 3) 保持供水系统的正常运转。每周检查水泵运转情况,其中消防泵启动每年不少于 4 次;
- 4) 保持水池、水箱的清洁卫生,防止二次污染;
- 5) 每周检修维护供水系统管路、水泵、水池、水箱、阀门、水表,保证其正常运转;
- 6) 保证排水系统的正常运转,防止阻塞。

(2) 电梯系统:

- 1) 根据电梯的图纸资料和技术性能制订电梯安全运行和维修保养的规章制度;
- 2) 电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理,每日检查,每周维护、保养,并做好记录;
- 3) 健全电梯设备档案及修理记录,落实电梯安全年检工作。
- 4) 保持电梯轿厢(包括厢内)井道、底坑、机房及各梯整流控制柜的清洁;
- 5) 保证所有电梯照明及内选外呼、层楼显示的巡视和修理;
- 6) 密切监视和掌握电梯的运行动态,及时做好需变动的电梯运行的调度、管理工作。

(3) 机电、照明及自动化系统管理:

- 1) 对建筑物(区域)供电系统高、低压电器设备(包含专变2台)、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修,并根据实际使用情况制订年度总体节能计划;
- 2) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度;
- 3) 供电和维修人员持证上岗,保证24小时有人员值班,做到发现故障及时排除;
- 4) 保证公共使用的照明、指示、显示灯完好。电气线路符合设计、施工技术要求,线路负荷要满足用户的要求,确保发配电设备安全运行;
- 5) 停电限电预先通知采购方及受影响部门,并张贴预告;
- 6) 有临时施工工程用电管理措施;
- 7) 发生特殊情况,如火灾、地震、水灾时,及时切断电源;
- 8) 负责对路灯、庭园灯电源的操作,保证供电正常;
- 9) 确保建筑物区域内所有公共及专用照明灯管灯泡完好,发现损坏,及时调换;
- 10) 确保建筑物(区域)楼音源、服务器等广播设备的正常使用,并做好维修保养工作。

(4) 消防系统:

- 1) 对火灾自动报警系统、自动喷淋系统、室内灭火栓、排防烟系统、安全疏散。应急系统、防火门系统、二氧化碳等灭火系统进行日常管理和养护维修;
- 2) 按时对消防、喷淋、配电系统做启动测试,管道养护工作。将水管内污水排空,保证消防系统在应急处理中能正常运转,培训有关人员学会应急处理的方法。
- 3) 负责对消防水电设施进行例行保养,每周检查消防栓和消防器材,确保消防水电设施运行良好,并做好记录。

(5) 中央控制室(监控中心)管理规定:

- 1) 中控室实行每日24小时人员值班、监控;

- 2) 限制非必要人员进入中控室;
- 3) 保证各控制箱、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态, 各类操作按钮、手柄在自动位置;
- 4) 每班检查 1 次各类信号是否正常并做记录;
- 5) 出现报警信号后, 立即赶到事发现场进行处理;
- 6) 中控室每天保持清洁;

(6) 空调系统运行维护:

集中空调系统的运行管理及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、管道系统、各种阀类、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常养护维修;

建立空调运行管理制度和安全操作规程, 保证空调系统安全运行和正常使用。

(7) 系统保障:

- 1) 设备设施在保修期内的, 设备维修由施工单位负责。甲方与设施设备安装施工单位办妥验收移交手续后, 设施设备的运行保养由乙方负责。乙方接管设备设施与本项目竣工验收无关;
- 2) 设施设备更新改造的相关费用由甲方承担。制定并执行系统保障综合方案。所有工程设备运行、巡检、检修、维护保养均应做好记录, 记录表应整理归档。
- 3) 做好防雷设施检测、维修保养工作。
- 4) 建立设备台帐。将所有公共区域设备分类, 输入电脑, 建立设备台帐, 为所有设备配备设备卡。设备台帐的修改由系统主管填写, 工程部主管核准方可输入电脑。设备台帐应具备设备名称、设备型号、设备编号、生产厂家、出厂编号、制造日期、使用年限、购买日期、使用日期、安装地点、主要技术参数、主要配件目录等, 设备台帐真实记录设备大、中、小修情况, 包括维修日期、维修内容、维修后的验收记录。
- 5) 停电和漏水之类紧急事件保证 10 分钟内到达现场处理;
- 6) 一般维修在接到通知后 30 分钟内到达现场处理, 遇到特殊情况, 不能及时到达现场, 及时通知甲方后勤保障部门, 另约上门维修时间。

3、工程部岗位职责:

每周工作 6 天, 每天工作 8 小时, 工作时间为: 8:00-12:00 13:30-17:30 (可根据实际工作需要作调整)。

- 1) 严格遵守公司员工守则和各项规章制度, 服从领导安排, 除完成日常维修任务外, 有计划

地承担其他工程任务。

- 2) 严格执行设备管理制度, 努力学习技术, 熟练地掌握电气设备的原理及实际操作与维修, 持证上岗。
- 3) 熟悉服务区域装备的空调型号、操作规程, 每天准时开启和关闭, 对外界和各空调区域的温度、相对湿度进行监测, 根据外界天气变化及时进行空调工况调节, 努力使空调区域的温度、相对湿度符合规定的数值范围, 并按运行记录表做好记录(开机前、停机前记录一次运行情况)。
- 4) 制订所管辖设备的检修计划, 按时按质量地完成, 并做好相关记录。
- 5) 积极协调配合项目需求方的工作, 出现事故时无条件地迅速返回机房, 听从项目需求方工程主管的指挥。
- 6) 下班时发生故障, 需排除故障后才能下班, 配电设备发生事故时不得离开岗位。
- 7) 请假、补休需在一天前报告项目主管, 并由项目主管与项目需求方工程主管协调好工作。人员缺勤期间, 乙方应当安排其他人员替班, 以保证项目的正常运转, 如因乙方人员缺勤导致甲方损失, 乙方应当向甲方赔偿, 对于乙方未能及时安排人员处理突发问题的, 经乙方同意及确认费用后, 甲方可另行外聘人员处理问题, 相关费用由乙方承担。
- 8) 每月进行一次分管设备的维修保养工作。

(六) 管理服务

1、进驻管理

(1) 详细审阅、熟悉所有建筑物(区域)的设计图纸, 并从中心管理及用户角度对中心的物业管理与运营要求提出专业性意见、改进方案;

(2) 迅速熟悉建筑物(区域)机电设备系统、楼宇/场地智能化管理系统、网络系统、IT基础设施的性能、规格、造型、布置提出专业管理意见和建议;

(3) 提供 24 小时热线, 响应甲方及来访人员反映的紧急要求和合理需求;

2、档案管理

(1) 建立管理人员人事档案和各类行政文件、合同的存档工作;

(2) 做好全所有建筑物、公用设施、设备的图纸资料, 以及时增加的修改资料的建档工作;

(3) 建立设备、设施、保安、保洁、防疫、车辆等日常运作管理档案。

(4) 所有资料及管理资料分为图、档、卡、册四类, 安放于防火、防潮、防蛀之专用档

案箱/盒/柜内。

3、会议、展览及特殊活动服务

为建筑物（区域）内举办的各类会议、活动提供服务。

- （1）配合会场布置、引导服务等；
- （2）会议/活动后会场整理、保洁服务；
- （3）展厅展品的安全管理。

4、公共关系管理

（1）主动联系建筑物（区域）水、电供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立联系和应急协调机制；

（2）主动联系建筑物（区域）公共设备制造供应商，了解设备大修、维护情况，建立良好关系和应急协调机制。

十、 双方的权利和义务

1、甲方权利义务

- 1) 应在乙方办理接管 15 日前，提供配备的物业服务用房，包括监控中心、仓库、工具房等，由乙方无偿使用。
- 2) 项目大剧场的音响设备硬件配置由甲方负责，乙方协助甲方对设备设施情况进行监管，乙方定期对设备设施及硬件配套进行检查，发现运行异常时及时向甲方汇报。
- 3) 甲方有权对服务人员的工作进行监督、管理、检查和指导，甲方对乙方服务人员的服务质量、工作态度存在异议的情况下，可向乙方提出意见，经乙方确认后，有权要求调整或更换不合适的人员。未经双方协商同意，甲方不得擅自变更人员的配置、工作任务等，否则造成一切后果由甲方负责。
- 4) 若乙方服务人员在服务过程中违反甲方的规章制度，甲方有权要求乙方更换当事人，乙方最迟不超过 7 天予以更换；乙方自换人员应提前通知甲方并培训考核合格后方可上岗。
- 5) 对乙方的服务具有评价的权利，不定期开展使用单位、群众满意度测评。
- 6) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 7) 如遇特殊工作需求时，需提前通知乙方安排人员。
- 8) 项目内的消防、中央空调、特种设备、网络弱电、监控系统、升降舞台等大型设备维保工作等由甲方自行委托有资质的专业单位承保，乙方协助监督。

- 9) 本项目内的大、中修及更新改造由甲方负责，乙方协助。
- 10) 本项目需购买的商业保险（包括但不限于：公众责任险、机损险、第三者保险等）由甲方负责。
- 11) 本项目内产生的一切水电费用由甲方负责。

2、乙方权利义务

- 1) 根据有关法律法规及本合同的约定实施对甲方物业管理服务工作，设立完善的物业管理体系及管理制度，开设公司投诉电话及驻点管理电话，保证驻点负责人上班时间内及时到现场处理相关投诉及答复意见。
- 2) 负责人员的招聘、培训、服装、工资、保险、福利待遇，依法承担支付工资、各项福利、购买社会保险和各项证照办理等用人单位的义务，若因此引致的相关劳动纠纷及争议，由乙方负责自行处理。
- 3) 遵守甲方的管理制度，全面负责辖区内的日常物业管理工作，接受甲方的全面监督检查；如遇重大突发事件应及时上报甲方，并积极配合协调处理。

乙方负责对日常办公、工程、清洁、绿化及安保等一切作业工具及物料进行采购及补充（以下除外：消防设备设施更换、维保；监控设备设施更换、维保；空调设备设施更换、维保；电房设备设施更换、维保；灭四害等所需要的物资、物料及大修、中修工程）。

十一、 其他要求及事项说明

1、乙方全部工作人员，须符合佛山市用工标准要求，乙方必须按照《劳动合同法》的规定与员工建立劳动关系，按国家规定为员工购买社会保险（养老、失业、工伤、医疗和生育保险），各险种的标准按照佛山市地区社会保险费标准缴纳。

2、乙方负责购买物业管理服务时所需的办公用品、工具、劳保用品、工程、清洁、绿化物料等，保证文明工作。

3、因甲方物业特点及特性，针对突发性安全问题或服务性问题都要求乙方必须具有最快的响应速度，以保证甲方各类活动的安全保障及活动的顺利进行。

4、甲方不向乙方人员提供住宿场地及就餐安排。

5、服务期内，无新增加工作项目或增加工作区域的情况下，乙方增加工作人员，甲方不再增加管理费用。

6、服务期内，甲方在工作项目或工作区域增加的情况下，要求增加服务人员的，乙方应积极配合，增加符合条件的服务人员，经友好协商后，双方签订补充协议。

7、甲方举办大型活动时，需提前三天知会乙方做好准备工作。乙方必须满足甲方因临时大型活动对临时人员的需求，合理调配临时人员。甲方安排乙方的工作不能违反法律法规的规定。

十二、 配备人员（岗位）

乙方派驻的项目服务团队共___人，其中项目主管___人，保安员___名（其中领班___人，消防负责人___人，具备消防设施操作员初级或以上的___人），工程技工___名，清洁工___人（其中清洁领班___人，清洁员___人），绿化员___人。

乙方派驻的项目服务团队列表详见合同附件。

十三、 合同生效、变更与终止

1、由于甲方的原因使本项目的工作受到阻碍或延误，以致延长了完成时间，则乙方应当将此情况与可能产生的影响及时通知甲方，经甲方书面确认后，完成时间可以相应延长。

2、在项目实施过程中，如出现内容的变更，由当事各方协商解决。

3、本合同有效期自生效之日起，至乙方履行完毕全部合同义务止。

4、当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 20 个工作日内书面通知对方，因解除合同使其他方遭受损失的，除依法可以免除的责任外，应由责任方负责赔偿。

5、变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

6、本合同的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

十四、 不可抗力

由于地震、台风、水灾、战争、以及其它不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应在不可抗力事故发生后立即将事故情况电传通知对方，并应在 15 天内提供事故详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由事故发生地区的公证机构出具。按照事故对履行合同的的影响程度，由合同各方协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同的的责任，或者延期履行合同。

十五、 争议解决

凡因履行本合同而引起的一切争议或与本合同有关的争议，应由当事各方通过友好协商解决。协商不成时，当事各方同意提交甲方所在地的人民法院进行诉讼。

十六、 税费

中国政府根据现行税法所征收的一切税费均由各缴税责任方独立承担。在中国境外发生的

与本合同相关的一切税费及不可预见费均由乙方负担。

十七、 其它

(一) 本项目合同由下列文件组成，均为本合同不可分割的部分，下列文件的优先解释顺序如下：

1. 本合同执行期间甲、乙双方签署确认的合同补充文件；
2. 本采购合同；
3. 中标通知书；
4. 投标文件及其相关承诺附件（含投标文件澄清）；
5. 招标文件及答疑补遗文件（含招标文件澄清或修正内容、答疑会议纪要等）；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 组成合同的其他文件。

注：如乙方在投标文件及其相关承诺附件中作出有比招标文件及答疑补遗文件和本合同更有利于甲方的响应（该是否有利于甲方的解释权双方同意最终归甲方所有），则乙方投标文件及其相关承诺附件中更有利于甲方的相关条款内容的解释顺序优于招标文件及答疑补遗文件和本合同，乙方须按这些响应承诺履行。

(二) 所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、变更协议等）、招标文件、投标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。

(三) 乙方在合同服务期内，自费办理派驻到项目所在地人员人身和自备财产的有关保险，保险时间应随服务时间的延长而顺延，并在出险后自行办理索赔。如果乙方不办理上述保险，则应对有关风险及后果自负其责。

(四) 未经对方的书面同意，无论甲方或乙方均不得转让本合同约定的权利和义务。

(五) 乙方按照本项目招标文件要求和投标文件承诺向甲方提交成果（以下统称“工作成果”）。受制于以下条款，乙方所提交的全部工作成果的所有权及使用权归甲方所有。甲方有权使用所有成果的权利。

(六) 未经甲方书面同意，乙方不得将甲方提供的基础资料用作与本项目无关的任何其他用途。未经甲方同意，乙方不得将工作成果自行使用或向第三方转让、泄露。如发生以上情况，甲方有权索赔。

(七) 各方都应保护对签署和履行本合同而取得的所有任何有关对方的非公开资料，任何一方

均有义务限制其员工、代理人等仅在为适当履行本合同义务所必须且承诺严守保密义务时方可获得和使用上述资料。因一方未尽到此项义务而使另一方受到损失的，应赔偿另一方因此受到的损失。本合同终止后，双方仍负有上述保密义务。

(八) 各方应保证向对方提供的资料和数据不侵犯第三方的知识产权或其他权利，因一方提供的资料虚假、错误、或侵犯第三方权利而造成误工、赔偿等损失（包括律师费）的，应当给予充分有效的赔偿。

(九) 本合同未尽事宜，合同各方另行商定，必要时签定补充合同协议。补充协议经合同各方签字盖章后作为本合同补充文件。

(十) 甲、乙双方法定代表人或授权代表在合同协议书签字，并分别加盖各单位的公章，并经见证单位见证后合同生效。

(十一) 本合同壹式____份，甲方执____份，乙方执____份。

(完)

(以下无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：_____

代表：_____

地址：

地址：

电话：

电话：

传真：

传真：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

开户名称：

银行账号：

开 户 行：

合同附件清单（如有，附后；若没有，可删除此部分内容）：

- (1) 本合同所有附件均在签订合同时编制，确立依据为招标文件和乙方的投标文件及相关确认文件；合同附件内容由甲乙双方共同协商确定；
- (2) 项目重要内容（如：经甲方审核的项目实施方案、项目标的主要内容、乙方提供的参与本项目实施的项目负责人和其他技术人员名单、项目组人员的职称证书和资格证书、项目组人员的联系方式、需求变更说明、培训方案等）可作为附件。

第六部分 投标文件格式

目 录

- 一、开标一览表
- 二、投标承诺函
- 三、投标授权书
- 四、守法经营声明书
- 五、企业资质、资格性证明
- 六、其他资格文件
- 七、营业执照等证明文件
- 八、商务条款响应表
- 九、企业综合概况
- 十、中小企业声明函（货物）
- 十一、中小企业声明函（工程、服务）
- 十二、项目业绩介绍
- 十三、投标人资质、证书及人员情况
- 十四、实施本项目的相关主要人员情况
- 十五、投标人企业工作人员任职材料证明
- 十六、商务部分其他文件
- 十七、报价清单明细表
- 十八、主要产品供货渠道情况说明
- 十九、节能产品、环境标志产品证明材料
- 二十、技术条款响应表
- 二十一、技术方案总体内容
- 二十二、技术部分其他文件（一）
- 二十三、其他材料参考格式
- 二十四、其他材料

特别提示与要求：投标人应严格按格式内容及要求制作投标文件，并进行电子签章。

一、开标一览表

项目名称： 顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：440606-2021AAAAAAA

分项名称	填报内容
投标报价	_____元 大写：_____
备注	本项目预算金额为 5,752,286.82 元。投标报价总价不得高于本项目预算金额，否则视为无效投标； 1、详细报价内容见《报价清单明细表》； 2、如有小型、微型企业产品须同时提供中小企业声明函。

填表要求：

- 1 投标文件差异修正准则详见“第三部分投标人须知”。
- 2 以上投标报价须满足“第二部分 采购项目内容”的商务要求中“报价要求”的内容和要求。
- 3 开标内容与投标文件对应内容必须一致，否则，以开标公布的内容为准。
- 4 本表未按招标文件要求盖章将作无效投标处理。

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

日期： 年 月 日

二、投标承诺函

投标承诺函

致广东华伦招标有限公司：

我方根据《公开招标文件》的要求，向贵方递交的投标文件参与下列项目的投标，现为我方的一切投标行为作郑重承诺及声明如下：

1.投标项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：440606-2021AAAAAAA

2.我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容要求及规约，对文件的合理性、公正性和程序安排均没有任何异议、质疑和误解之处。

3.我方所提供的一切文件均已经过认真、严格的审核，其内容已充分表达了我方的真实意愿，没有任何遗漏、虚假、侵权之处，若出现违背诚实信用和商业道德之行为，愿独自承担相应的法律责任。

4.投标有效期为投标截止时间起满 90 天，若我方获中标资格，投标有效期则相应延长至项目最终验收合格之日，不论在任何时候，定将按贵方的要求在规定时间内如实提供一切补充材料。

5.完全服从和尊重评标委员会所作的评审结果，同时清楚理解到仅凭投标报价或单一竞争优势并非是决定中标资格的唯一重要依据。

6.同意按招标文件的要求认真履行中标供应商应尽的义务，若我方行为不当而损害了采购人的合法权益，我方愿在任何时候无条件承担相应的缔约过失责任和经济赔偿。

7.我方已依法缴纳了各项税费及社会保险费用，如有需要，可随时向采购人提交近三个月内的相关缴费证明，以便核查。

8.我方已依法建立健全的财务会计制度，如有需要，可随时向采购人提交相关证明材料，以便核查。

9.我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。

10.本承诺函效力及范围均涵盖我方整套投标文件和一切补充文件。

11.我方不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，参加同一合同项下的政府采购活动的情形。

12.我方没有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。

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

承诺日期： 年 月 日

三、投标授权书

投标授权书

致广东华伦招标有限公司：

我单位特授权委任：以下为本单位现职员工，作为我方唯一全权代表，亲自出席参与贵方承办的政府采购项目投标，对该代表人所提供、签署的一切文书均视为符合我方的合法利益和真实意愿，我方愿为其投标行为承担全部责任。

项目编号：440606-2021AAAAAAA

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

委任全权代表（被授权人姓名）：_____，身份证号码：_____，

工作单位：_____，职务：_____，

联系电话：_____；传真号码：_____；手机：_____；

授权权限：全权代表本单位参与上述项目的投标、递交投标文件、出席开标全程；按照采购人和评标委员会的要求现场处理投标相关事宜；负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

有效期限：与本单位投标文件标注的投标有效期相同，自本单位盖章之日起生效。特此授权证明。

附件：投标人授权代表身份证

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

日 期： 年 月 日

附件：投标人授权代表身份证

投标人授权代表身份证

(授权代表身份证头像页)

(授权代表身份证国徽页)

注：

- 1.须与《投标授权书》委任的全权代表一致。
- 2.上传全权代表的身份证扫描件。

四、守法经营声明书

守法经营声明书

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定。我方诚意参与本项目投标，特此声明：

（一）在参加本次政府采购活动前三年内，我方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。

（二）我方的法定代表人、董事、监事、总经理、副总经理及其他高级管理人员名单如下：
（除法定代表人外，其他管理人员可根据本单位的管理架构和职位名称进行填写）

人员职位	姓名	联系固话及手机
法定代表人		
董事成员		
监事成员		
总经理		
副总经理		
.....		

（三）我方未被列入法院失信被执行人名单中（如投标人为非法人的，特此声明：我方负责人未被列入法院失信被执行人名单中）。

3.其它事项说明：

投标人名称：（全称）..... （单位公章）

说明：

- 1.本声明书内容不得擅自删改。
- 2.如允许分公司投标的项目，除须填写上述法人机构人员情况，还须增加分公司负责人及管理人员情况。
- 3.供应商应对该声明书的真实性负责，如若发现与实际不符，将视为提供虚假材料，报政府采购监督管理部门处理。

五、企业资质、资格性证明

★企业资质、资格性证明

以下材料须按照采购文件“投标人（供应商）资格要求”所列述的内容和要求提供：

（一）营业执照扫描件 1 份；

（二）网上信用记录证明：

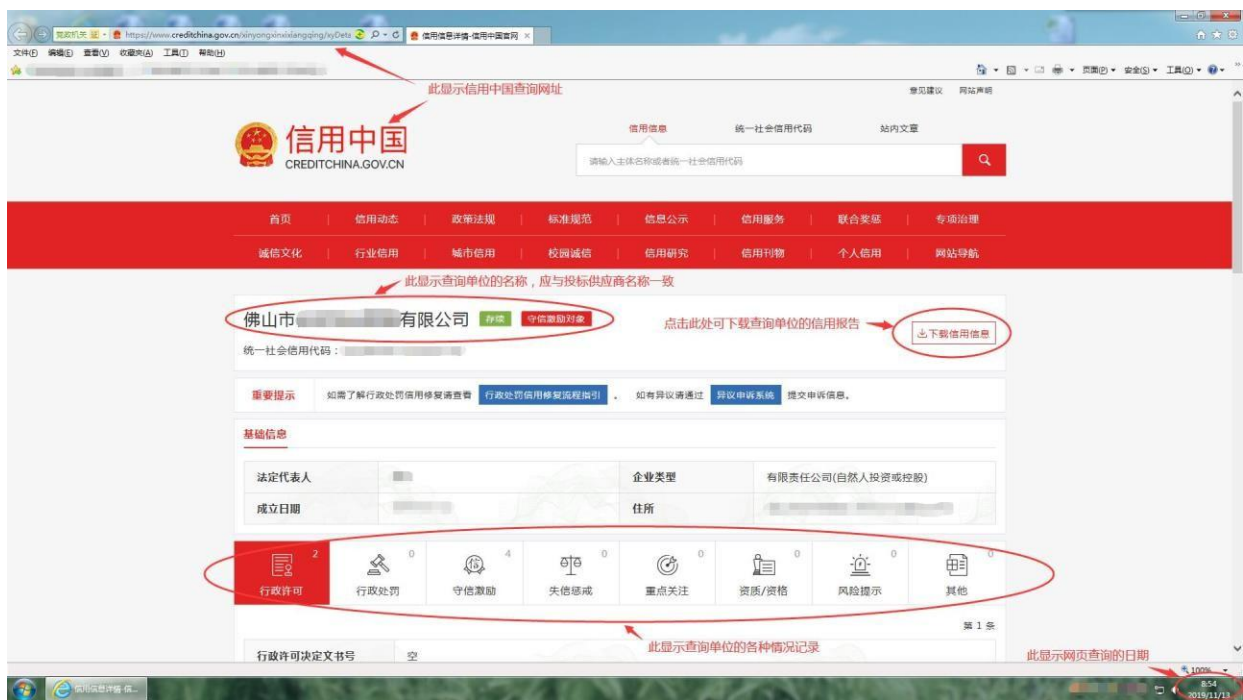
- 1.“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中企业信用信息查询结果；
- 2.“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）中“政府采购严重违法失信行为信息记录”查询结果。

要求：

- （1）“信用中国”、“中国政府采购网”官网网站的查询时间不能早于本项目采购公告发布之日。
- （2）“信用中国”网站查询结果可提供网页打印件或截图，或下载打印信用报告。相关资料须体现投标人全称、查询网址和查询结果，查询界面须能体现“基础信息、行政许可、行政处罚、守信激励、失信惩戒、重点关注、资质资格、风险提示、其他”，或直接下载打印信用报告。
- （3）“中国政府采购网”网站查询结果可提供网页打印件或截图。相关资料须体现投标人全称、查询时间、查询网址和查询结果。
- （4）查询结果如显示无投标人信息或没有该企业相关记录的，亦须按照上述要求打印网页或截图。
- （5）查询页面显示的关键内容见下图标注指引。

说明：

- 1.上述资格性证明文件属性是打印件的，应将打印件扫描上传后加盖电子章；文件属性为截图的，直接复制粘贴在文档后加盖电子章。
- 2.投标人须如实提供网上信用记录证明，采购人将在资格审查时对其真实性和有效性进行审查、验证，如有造假或情况不一致，将导致投标无效！



六、其他资格文件

(一) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

1. 财务状况报告（提供以下两项材料其中之一均有效）

(1) 2020 年度的经审计的财务报告

本款要求：

- ①提供由第三方会计师事务所出具的审计报告，能清晰显示第三方会计师事务所的印章，并能反映审计结论；
- ②财务报告包括审计结论、资产负债表、利润表、现金流量表等；
- ③由于部分财务报表的名称在财务表述中有不同，在编制文件及评审过程中应理解为同一内容的表述。

(2) 基本开户银行出具的资信证明和基本户开户许可证

本款要求：

- ①资信证明应在有效期内；
- ②资信证明的落款单位名称必须与开户（基本户）许可证的开户银行名称一致，如不一致的，应提供银行证明，银行无法开具证明的提供其他证明材料，有效性由采购人审核；
- ③资信证明书格式有抬头的，可以写本项目的采购人或采购代理机构的单位全称；
- ④开户（基本户）许可证已取消的，应提供能体现基本开户银行的“基本存款账户编号”的相关证明；
- ⑤投标人为自然人的，则不需提供基本户开户许可证，仅须提供银行出具的资信证明。

2. 缴纳税收的证明材料（提供以下两项材料）

(1) 税务登记证

本款要求：

国税或地税，若已办理多证合一的企业则不需提供税务登记证（国税或地税），或附营业执照。

(2) 缴纳税费的凭据

本款要求：

- ①须提供缴纳提交投标文件截止时间前 6 个月内任意 1 个月的税费的凭据；
- ②如非从事生产、经营的事业单位或依法免税的投标人则本项不需提供，但需提供有关证明文件；
- ③如投标人在提交投标文件截止时间的当月成立并因税务机关原因而尚未依法缴纳税收的，应提供依法缴纳税收承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同税收凭据。

3. 依法缴纳社会保障资金的证明材料。（提供以下材料）

(1) 缴纳社会保险的凭据

缴纳社会保险的凭据的形式为专用收据或社会保险缴纳清单。

本款要求：

- ①须提供缴纳提交投标文件截止时间前 6 个月内任意 1 个月的社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）；
- ②如依法不需缴纳社会保障基金的投标人则本项不需提供，但需提供有关证明文件；
- ③如投标人在提交投标文件截止时间的当月成立并因税务机关/社会保障资金管理机关原因而尚未依法缴纳社会保障资金的，应提供依法缴纳社会保障资金承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同社会保险凭据。

(二) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

提供《具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺》

注：按投标文件格式的对应格式填写。

(三) 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；

提供《参与采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函》

注：按投标文件格式的对应格式填写。

(四) 项目的特定资格要求；

提供《关于符合本项目的特定资格要求的承诺》

注：按投标文件格式的对应格式填写。

说明：

1. 以上材料将作为资格审查的重要内容，供应商必须严格按照以上内容及序列要求在投标/响应文件中对应如实提供，**对缺漏和不符合项将会直接导致无效！**
2. 本项目“企业综合概况”格式文件中已要求在“企业年度主要财务状况摘要”提交财务报告（要求从供应商库获取），此处不用重复上传，但应注明“财务报告详见《企业综合概况》的企业年度主要财务状况摘要”。

附件：财务状况报告

财务状况报告

注：

1. 此项附：财务状况报告（证明材料详见“其他资格文件”的对应内容）；
2. 证明材料为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）；
3. 编制投标文件时此注释文字可删除。

附件：缴纳税收的证明材料

缴纳税收的证明材料

（1）税务登记证

注：

1. 此项附：税务登记证（证明材料详见“其他资格文件”的对应内容）；
2. 证明材料为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）；
3. 编制投标文件时此注释文字可删除。

(2) 缴纳税费的凭据

注：

1. 此项附：缴纳税费的凭据（证明材料详见“其他资格文件”的对应内容）；
2. 证明材料为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）；
3. 编制投标文件时此注释文字可删除。

附件：依法缴纳社会保障资金的证明材料

依法缴纳社会保障资金的证明材料

（缴纳社会保险的凭据）

注：

1. 此项附：缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）（证明材料详见“其他资格文件”的对应内容）；
2. 证明材料为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）；
3. 编制投标文件时此注释文字可删除。

附件：具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺

致〔佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室〕：

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃投标资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称：_____（全称）_____（盖公章）

日 期： 年 月 日

附件：参与采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函

参与采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函

致〔佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室〕：

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此声明，我方参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录。如有任何虚假和不实，我方自愿放弃投标资格并承担一切相关责任。

特此声明。

投标人名称：_____（全称）_____（盖公章）

日 期： 年 月 日

附件：关于符合本项目的特定资格要求的承诺

关于符合本项目的特定资格要求的承诺

致〔佛山市顺德区容桂街道宣传文体旅游办公室〕：

我方已认真阅读了全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方承诺符合“申请人的资格要求”中的“本项目的特定资格要求”条件。

如有任何虚假和不实，我方自愿放弃投标资格并承担一切相关责任。

特此承诺。

投标人名称：_____（全称）_____（盖公章）

日 期： 年 月 日

附件：其他符合本项目的特定资格要求的证明材料（如有）

其他符合本项目的特定资格要求的证明材料（如有）

注：

1. 此项附：其他符合本项目的特定资格要求的证明材料（如有）；
2. 证明材料为复印件或扫描件或网络打印件（加盖公章）；
3. 编制投标文件时此注释文字可删除。

七、营业执照等证明文件

材料名称	查看

说明：

1. 该信息从供应商库获取，供应商是企业或个体工商户的，提供营业执照；供应商是事业单位的，提供事业单位法人证；供应商是自然人的，提供自然人身份证明。
2. 上述证明文件的机构名称与投标人名称应一致。

八、商务条款响应表

商务条款响应表

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：440606-2021AAAAAAA

一、商务条款响应情况		
序号	条款要求	是否响应
商务要求响应情况		
1	完全理解并接受对合格投标人、合格的产品、工程和服务要求	√
2	完全理解并接受对投标人的各项须知、规约要求 and 责任义务	√
3	同意接受合同范本所列述的各项条款	√
4	同意按本项目要求缴付相关款项	√
5	招标文件中的全部商务条款均能完全响应 ★完全响应招标文件的采购项目商务要求	√
6	同意接受采购人发布的补充通知中各项商务要求（如有）	√
7	同意采购人以任何形式对我方提供的商务部分内容的真实性 and 有效性进行公开审查验证	√
8	投标有效期接受并同意招标文件的要求	√
9	报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务	√
10	完全响应招标文件以上除外的全部商务条款（含“★”项）	√
二、商务条款偏离情况说明（如有）		
三、不同意公开的商务部分内容（如有）		

投标人名称：_____（全称）_____（盖公章）

日 期： 年 月 日

注：

- 1.如响应，请在“是否响应”栏内打“√”视为响应；（此表默认响应，投标人可根据自身实际情况进行填写）
- 2.如偏离，请在“是否响应”栏内打“×”视为偏离，并在“二、商务条款偏离情况说明（如有）”栏内扼要说明偏离情况；
- 3.如未按规定填写本表或在“是否响应”栏留空，将视为负偏离，且有可能导致投标人的投标无效，最终以评标委员会确定为准；
- 4.本文件中有“★”标注项为不可负偏离的重要项；
- 5.此表内容必须与实施方案中所介绍的内容一致；
- 6.本表“条款要求”内容不得擅自删除或修改；
- 7.编制投标文件时此注释文字可删除。

九、企业综合概况

投标人企业基本概况

单位名称					
地 址				邮 编	
企业网址					
法人代表		法人代表身份 证号码		联系电话	
业务联系人		联系人身份 证号码		职 务	
电 话		手机		传 真	
财务联系人		联系人身份 证号码		职 务	
电 话		手机		传 真	
单位简介及机构 设置					
主营业务介绍					
单位概况	注册资本	万元	占地面积	M ²	
	职工总数	人	建筑面积	M ²	
分支机构情况	机构名称: 地 址: 负 责 人: 联 系 人: 联系电话: 传 真:				
售后服务机构	机构名称: 地 址: 负 责 人: 服务机构性质: 企业自有 /委托/ 合作代理 联系电话:				

	传 真：
--	------

注：以上内容均应如实详细地填写，如不具有“分支机构情况”可写“无”。

企业年度主要财务状况摘要

序号	年度	附件链接
1		
2		
3		

注：

- 1、该信息从供应商库获取。
- 2、请投标人按照招标文件“第四部分 评审标准与方法”评分内容选择对应的财务报告（经审计）。评分内容没有要求的，请选择最近三年的财务报告（经审计），投标人成立时间不足三年的提供成立至今的财务报告。

十、中小企业声明函（货物）

中小企业确认及声明函

（一）确认是否属于中小企业

供应商确认内容	所属情形 (在对应括号内打“√”表示)
供应商根据本企业的真实情况，对照工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部颁布的《中小企业划型标准规定》，确认 <u>是否属于中小企业</u> （含中型、小型、微型企业）。	☐ 中小企业 ☐ 非中小企业
说明： (1)供应商应如实选择确认其“是否属于中小企业”，当所属情形选择为“中小企业”时，须同时按要求填写附件《中小企业声明函》内容；当选择为“非中小企业”时，无须填写附件《中小企业声明函》内容。 (2)如供应商确认的上述情形与附件《中小企业声明函》内容不一致的，该《中小企业声明函》作无效处理。 (3)供应商为中小企业时需提供《中小企业声明函》，否则评审时不能享受相应的价格扣除。 (4)不具备法人资格的供应商，须与设立主管的法人机构同时加盖公章。 (5)若为联合体参与的，联合体双方均为中小企业的须分别填写《中小企业声明函》。 (6)监狱企业参加政府采购活动时，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，可不再提供《中小企业声明函》。 (7)符合条件的残疾人福利性单位提供《残疾人福利性单位声明函》，无须提供《中小企业声明函》。 (8)《中小企业声明函》、监狱企业证明文件、《残疾人福利性单位声明函》后附。	

（二）附件：《中小企业声明函》

附件 1：中小企业声明函格式（货物）

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）的顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目采购活动，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：

注：

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

(2) 编制时此注释文字可删除。

十一、中小企业声明函（工程、服务）

附件 2：中小企业声明函格式（工程、服务）

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）的顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

注：

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

(2) 编制时此注释文字可删除。

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：

注：

(1)根据《财政部民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，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以下条件：①安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；②依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；③为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；④通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；⑤提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）。

(2)在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

(3)编制时此注释文字可删除。

十二、项目业绩介绍

项目业绩介绍

序号	客户单位名称	项目内容	合同金额 (万元)	合同验收时间	客户单位 联系人	客户单位 联系电话
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						

说明:

1. 以上业绩信息及合同等资料从供应商库获取，此将作为综合评价、评分的重要参考依据。
2. 以上项目业绩要求详见招标文件评分内容，请投标人按照评分内容的要求（如是否同时要求提供验收报告或客户验收评价等）从供应商库中选择对应的业绩证明文件。
3. 业绩的验收或客户满意度评价，均以采购单位或其经办部门的公章确认为准。

十三、投标人资质、证书及人员情况

投标人资质、证书及人员情况

序号	资质类型	资质/证书名称	发证机构	发证日期	有效期
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

说明：

1. 以上资质信息从供应商库获取，此将作为综合评价、评分的重要参考依据。
2. 以上资质要求详见招标文件评分内容，请投标人按照评分内容的要求从供应商库中选择对应的企业资质证明文件。
3. 证书有效期要求：以上证书均须在有效期内，如证书设有有效期的，有效期要求不少于投标截止当日或已办理延期手续；如证书没有设置有效期要求的，视为长期有效。
4. 资质类型分为：企业资质、产品资质、荣誉证书（以上证书应为投标人自有证书，如属于其他企业或其代理产品制造商的资质证书，请在《技术方案总体内容》中提供）。

投标人现有专业人员资质（含本项目的实施人员）

序号	姓名	在本单位工作时间	资质/证书名称	发证机构	发证日期	有效期	联系电话 手 机	是否本项目实施人员
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

说明：

1. 以上资质信息从供应商库获取，此将作为综合评价、评分的重要参考依据。
2. 以上资质要求详见招标文件评分内容，请投标人按照评分内容的要求从供应商库中选择对应的人员资质证明文件。
3. 证书有效期要求：以上证书均须在有效期内，如证书设有有效期的，有效期要求不少于投标截止当日或已办理延期手续；如证书没有设置有效期要求的，视为长期有效。

专业人员的项目经验介绍（仅指本项目实施人员）

序号	姓名	项目内容	担任职务/ 岗位	合同金额 (万元)	合同签订 时间	项目完成 时间	客户单位 联系人	客户单位 联系电话
1								
2								
3								
4								
5								

说明：

1. 以上业绩信息从供应商库获取，此将作为综合评价、评分的重要参考依据。
2. 以上业绩要求详见招标文件评分内容，请投标人按照评分内容的要求（如客户证明或项目合同书等）从供应商库中选择对应的业绩证明文件。
3. 上述人员必须为相应项目的主要负责人员或技术总监（经理）等管理人员，资料应能反映该人员在项目中担任的职务或岗位。

十四、实施本项目的相关主要人员情况

实施本项目的相关主要人员情况

拟任分工	姓名	专业人员资质表序号	专业工龄（年）	联系电话手机

填表要求：

- 1.上述人员如具备专业人员资质的，应在“专业人员资质表序号”栏将“投标人现有专业人员资质（含本项目的实施人员）”表中的相应序号一一对应填写。
- 2.以上人员的任职证明材料见“投标人企业工作人员任职材料证明”。
- 3.上述人员要求详见招标文件“第四部分 评审标准与方法”评分内容。

十五、投标人企业工作人员任职材料证明

投标人企业工作人员任职材料证明

序号	工作人员类别	人数	备注
1		人	
2		人	
3		人	
合计		人	

填表要求：

1. “工作人员类别”可由投标人根据项目情况自行编辑，人员要求详见招标文件“第四部分 评审标准与方法”评分内容，此将作为人员评价的重要参考依据。
2. 请将企业工作人员的任职证明材料扫描后上传，“投标人现有专业人员资质”、“专业人员的项目经验介绍”（如有）、“实施本项目的相关主要人员情况”等表格列述的有关人员应在任职材料证明的人员名单里。
3. 任职证明材料应符合以下两项之一：①参保证明，须提供加盖社会保险基金管理中心印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》；②单位代缴个人所得税证明，须提供加盖税务部门印章的单位代缴个人所得税税单扫描件；③以上有效期要求详见评分内容,如评分内容未作要求则应为本项目投标截止日前 6 个月以内的证明。

十六、商务部分其他文件

十七、报价清单明细表

报价清单明细表

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：440606-2021AAAAAAA

（服务）

序号	服务项目	单位	数量	单价	小计	备注
1						
2						
3						
.....						
报价汇总：人民币_____元。						

（货物）

序号	货物名称	品牌	型号	主要技术参数	数量	质保期	单价	小计	备注
1									
2									
3									
.....									
报价汇总：人民币_____元。									

填表要求：

- 1.以上内容必须与技术方案中所介绍的内容、《开标一览表》一致相符。
- 2.投标人须按采购项目技术要求中的“采购清单”内容逐项填写，如有缺漏，视为已包含在项目投标总价中。
- 3.以上表格内容仅作参考，投标人可自行编制此表，并作详细说明；
- 4.编制投标文件时此注释文字可删除。

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

十八、主要产品供货渠道情况说明

主要产品供货渠道情况说明

投标人应对其投标的主要产品的供货渠道情况进行说明，主要产品包括但不限于本项目采购清单中所列明的核心产品。具体内容如下：

一、本项目核心产品的情况							
序号	产品名称	制造/供应商	生产地	经销总代理及销售负责人、联系电话	产品介绍和报价的权威网站	产品合法来源查询专线	售后服务管理查询专线
1							
2							
3							
4							
5							
二、其他主要产品的情况							
序号	产品名称	制造/供应商	生产地	经销总代理及销售负责人、联系电话	产品介绍和报价的权威网站	产品合法来源查询专线	售后服务管理查询专线
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

填表要求：上表由投标人自行填写，所列产品名称须与采购清单产品名称一致。

十九、节能产品、环境标志产品证明材料

节能产品、环境标志产品证明材料

（一）强制采购类节能产品证明材料：

1.产品品牌规格型号介绍：

序号	产品名称	品牌	规格型号	认证证书编号
1.				
2.				
3.				
4.				

说明：

必须提供国家认可确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，超过认证证书有效截止日期的自动失效。

（二）非强制采购类节能产品证明材料：

除第（一）项“强制采购类节能产品证明材料”所提交的资料外，技术方案中所提供的产品属于节能产品品目清单范围中优先采购的产品，提供产品相关证明材料：

1.产品品牌规格型号介绍：

序号	产品名称	品牌	规格型号	认证证书编号
1.				
2.				
3.				
4.				

说明：

必须提供国家认可确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，超过认证证书有效截止日期的自动失效。

（三）环境标志产品证明材料

技术方案中所提供的产品属于环境标志产品品目清单范围中优先采购的产品，提供产品相关证明材料：

1.产品品牌规格型号介绍：

序号	产品名称	品牌	规格型号	认证证书编号
1.				
2.				

3.				
4.				
5.				

说明：

必须提供国家认可的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书，超过认证证书有效截止日期的自动失效。

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

二十、技术条款响应表

一般技术条款响应表

采购项目内容

项目名称：顺德容桂文化艺术中心物业管理服务项目

项目编号：（项目编号）

序号	招标文件要求	投标文件条款	偏离情况 (正/无/负偏离)
1		我单位完全理解和响应招标文件中的技术条款及参数项），不存在任何异议。	
2			
3			
.....			
技术条款承诺			
1、在上述承诺基础上，若我单位对技术条款中的选择项（具有选择性的技术条款）未能提出差异说明，均响应并按照最优项提供。			
2、若本表与招标文件其他内容有差异，以本表描述内容为主。			
3、本表格空白则视为完全响应全部技术条款。			

投标人名称：_____（全称）_____（盖公章）

日 期： 年 月 日

注：

- 1.本表对应内容为招标文件中的“采购项目技术要求”的内容；
- 2.本表中已填写的内容仅为参考，投标人可根据实际情况自行填写；
- 3.完全响应情形。若投标人完全响应，则可按表中表述内容进行填写；
- 4.偏离情形。若投标人存在偏离情况，则可按下述顺序进行填写：
(1)在“招标文件要求”栏中填写招标文件的条款原文；
(2)在“投标文件条款”栏中填写投标文件与上述第“1)”项对应内容的响应条款；
(3)在“偏离情况（正/无/负偏离）”栏中填写偏离情况，如：正偏离、无偏离、负偏离；
- 5.本表可在原有基础上增项填写；
- 6.编制投标文件时此注释文字可删除。

二十一、技术方案总体内容

（一）技术方案总体内容

注：

1. 请各供应商针对本项目的评审方法、评审子项或评分内容进行详细描述说明，自行编写；
2. 实施方案须以符合国家、行业政策法规、社会公众利益及采购人利益为前提，充分体现出自身的技术优势和特点，突出自身的扩展性、先进性、可靠性、优越性等。

二十二、技术部分其他文件（一）

注：其它投标人认为有必要提供的材料。

二十三、其他材料参考格式

（一）其它文件资料参考格式

其它文件资料

一、小型和微信企业产品说明

小型和微型企业产品说明

在参与本项目（项目名称：_____，交易编号：_____），提供的磋商方案中，采用符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）要求的小型和微型企业产品说明如下：

一、货物类（小型和微型企业制造的产品）					
序号	产品名称	产品品牌和型号	产品制造企业名称	产品制造企业联系方式	产品制造企业地址
1					
2					
二、服务类（供应商属于小型和微型企业，并由其提供的服务）					
序号	分项名称	具体工作与服务内容			
3					
4					
三、工程类（供应商属于小型和微型企业，并由其提供的工程）					
序号	分项名称	具体工作与工程内容			
5					

填表要求：

- 1.本表在提供产品属小型、微型企业产品时适用，由供应商根据实际情况填写。
- 2.上述小型和微型企业产品的生产制造商须符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》中关于中小企业的条件。
- 3.以上产品名称、品牌及型号必须与报价清单明细表中列述的一一对应，如有不对应将有可能影响价格折扣。小型和微型企业产品包括货物及其提供的服务与工程。
- 4.经评定后符合要求的有效供应商提供的小型和微型企业产品给予相应的价格扣除，按照扣除后的价格作为价格评审的依据，具体扣除比例和有关要求详见采购文件。
- 5.评审小组或采购人在评审期间或合同签订前认为有必要时，可要求供应商随时提供以上内容的证明材料，以上内容经核实后如有虚假或与事实不符的，将对供应商作无效处理并列入不良行为记录，已获得成交资格的其成交资格无效且同时须承担相应的法律责任。
- 6.以上产品在签订政府采购项目合同时不得变更。

投标人名称：_____（全称）_____（单位公章）

二、投标人认为有必要提供的其它材料