

项目编号：XCS-CG-CS-2024634

宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028
年 1 月期间物业管理服务采购项目

磋
商
文
件

采 购 人：安徽省宣城市中级人民法院

采购代理机构：宣城市政府采购中心

目 录

- 一、磋商公告
- 二、供应商须知前附表
- 三、供应商须知
- 四、采购需求
- 五、磋商与评审
- 六、采购合同
- 七、响应文件格式
- 八、质疑函范本

宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目竞争性磋商 公告

项目概况

宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目的潜在供应商应在宣城市公共资源交易中心网（ggzyjy.xuancheng.gov.cn）获取采购文件，并于 2024 年 11 月 26 日 9 时 00 分（北京时间）前递交响应文件。本项目实行全流程电子化采购、网上不见面开标。

一、项目基本情况

项目编号：XCS-CG-CS-2024634

项目名称：宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：850000 元

最高限价：850000 元

采购需求：宣城市中级人民法院物业项目占地面积约 40 亩，总建筑面积 2.27 万平方米，绿化面积约 1.2 万平方米。本项目采购需求主要包括：卫生保洁、消防管理、会议服务、安全检查、秩序维护、水电维护维修等。详见采购文件

合同履行期限：一年（2025 年 2 月 1 日起计算）。在该项目预算资金落实前提下，经采购人年度考核合格，可续签下一年合同，续签时间不超过两年，合同一年一签，服务价格不变。

本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小企业；

企业划型标准按照《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）规定执行。

3. 本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

1. 时间：2024 年 11 月 15 日 17 时至 2024 年 11 月 26 日 9 时（磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 8:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

2. 地点：宣城市公共资源交易中心网（<http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn>，以下不再赘述）

3. 方式：本项目在线下载采购文件，潜在供应商须登录宣城市公共资源交易中心网点击“主体登录”根据相关操作提示下载采购文件。采购文件获取过程中如有疑问，请在工作时间（8:00-12:00，14:30-17:30）拨打服务热线（非项目咨询）：0563-2616639。

4. 售价：免费获取

四、响应文件提交

1. 截止时间：2024 年 11 月 26 日 9 时 00 分（北京时间）（自磋商文件开始发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于 10 日）

2. 地点：宣城市公共资源电子交易系统。

五、开启

1. 时间：2024 年 11 月 26 日 9 时 00 分（北京时间）

2. 地点：宣城市公共资源交易中心网--不见面开标大厅。

本项目采用不见面开标，不见面开标大厅登录方式：宣城市公共资源交易中心网，选择不见面开标大厅登录。

六、公告期限

自本项目公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 标段（包别）划分：1 个包。

2. 本项目所属行业：物业管理。

3. 响应保证金：本项目无需缴纳响应保证金。

4. 本项目需落实节能环保、中小微型企业扶持等相关政府采购政策。

5. 采购项目的项目介绍、数量、规格描述或服务要求等详见采购需求。

6. 投标人关于电子招投标的相关操作详见宣城市公共资源交易中心网-服务指南-服务规范-《投标人操作手册》；投标人关于不见面开标的相关操作详见宣城市公共资源交易中心网-服务指南-服务规范-《宣城市不见面开标大厅-投标人操作手册》。

7. 本公告同时在宣城市公共资源交易中心网、宣城市人民政府网、安徽省政府采购网、安徽省公共资源交易监管网、安徽省招标投标信息网、中国采购与招标网上发布。。

八、对本次采购提出询问或质疑，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：安徽省宣城市中级人民法院

地址：宣城市昭亭中路 188 号

联系方式：0563-2518018

2. 采购代理机构信息

名称：宣城市政府采购中心

地址：宣城市梅园路 52 号政务服务中心大楼 6 楼

邮箱：1473842195@qq.com

联系方式：0563-3013233

3. 项目联系方式

项目联系人：张主任、谷工

电话：0563-2518018、0563-3013233

二、 供应商须知前附表

序号	内 容	
1	项目名称： 项目编号：	详见“磋商公告”
2	采购人： 联系方式：	详见“磋商公告”
3	采购代理机构： 联系方式：	详见“磋商公告”
4	政府采购监管部门： 联系方式：	宣城市财政局 联系方式：0563-3036073 邮箱：xcccgcgk@163.com
5	标段（包别）划分：	详见“磋商公告”
6	磋商有效期：	磋商响应文件递交截止后 <u>60</u> 天
7	磋商响应保证金：	无
8	履约保证金：	不收取
9	质量保证金：	不收取
10	项目预算：	详见“磋商公告”（超过项目最高限价为无效响应；如项目无最高限价，则超出项目预算金额为无效响应）
11	联合体响应：	详见“磋商公告”
12	提交磋商响应文件 截止时间及地点：	详见“磋商公告”

13	开标时间及地点：	同提交磋商响应文件提交截止时间及地点
14	评审方法：	综合评分法
15	质疑、答疑、澄清	<p>1、供应商质疑均应按照《中华人民共和国财政部令第 94 号—政府采购质疑和投诉办法》的规定；</p> <p>2、接受质疑的方式：供应商以书面形式（如传真、信件、电报等）向采购人和采购代理机构提出质疑的，同时发送一份与书面质疑内容一致的质疑电子版至采购人和采购代理机构邮箱（1473842195@qq.com）；为保证质疑的及时处理，请质疑人在发出质疑后及时与采购人或代理机构电话确认；通过宣城市公共资源电子交易系统方式提出质疑的，具体操作步骤和程序请参见服务指南-政府采购在线质疑操作手册；</p> <p>3、在线质疑回复：采购单位或代理机构通过宣城市公共资源电子交易系统对质疑人进行质疑回复，请质疑人及时登录宣城市公共资源电子交易系统查看；</p> <p>4、接受采购文件质疑的截止时间：公告期限届满之日起 7 个工作日内；</p> <p>5、供应商须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，否则将不予受理；</p> <p>6、各供应商在响应截止时间前务必登陆安徽省政府采购网、宣城市公共资源交易中心网-政府采购-答疑变更栏目查询是否有更正公告，否则造成的一切后果由供应商自行承担。网上公布的更正公告视同通知了所有供应商，为采购文件的有效组成部分；</p>

		7、采购人和采购代理机构联系部门（负责人）、联系电话、通讯地址及邮箱详见公告。
16	响应文件提交	响应文件的提交是指供应商通过宣城市公共资源电子交易系统（以下简称“交易系统”）在提交响应文件截止时间之前完成加密电子响应文件的上传。
17	响应文件解密	供应商须携带最终生成加密响应文件的数字证书（CA）在供应商解密环节进行供应商解密。正常情形下，供应商应在解密指令发出后30分钟之内完成解密。如遇意外情形，按《宣城市公共资源交易电子化项目操作规程（试行）》中第三章“意外情形”中规定处理。
18	逾期送达情形	1、供应商未按规定上传加密的响应文件的； 2、上传了加密响应文件未按规定完成解密； （供应商逾期送达的，响应文件为无效文件，上传的加密响应文件将被退回）
19	对中小型企业产品的价格扣除	1、依据财政部 工信部《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）和《安徽省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境的通知》（皖财购〔2022〕556号）有关规定： 本项目（是）专门面向中小企业，中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》。并对其真实性负责；供应商提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交。（响应供应商应根据工信部联企业〔2011〕300号文中行业划型标准如实填写。） 2、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），

		<p>监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参加政府采购活动时，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，不再提供《中小企业声明函》，不重复享受政策。</p> <p>3、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，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，提供141号文规定的《残疾人福利性单位声明函》，不再提供《中小企业声明函》。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p>
20	落实节能环保政策	<p>依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》财库〔2019〕9号，采购人拟采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当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，即给予获得证书的相关产品加分或作为不允许偏离的实质性要求。供应商应提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能</p>

		产品、环境标志产品认证证书及国家市场监督管理总局或中国政府采购网发布的参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构的名单，未提供的不享受加分或作为未实质性响应。对于未列入品目清单的产品类别，采购人可综合考虑节能、节水、环保、循环、低碳、再生、有机等因素，参考相关国家标准、行业标准或团体标准，在采购需求中提出相关绿色采购要求，促进绿色产品推广应用。
21	随成交公告一并公示的相关附件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 项目采购文件； 2. 成交供应商响应的《主要标的信息》； 3. 被推荐供应商名单和推荐理由（适用于竞争性磋商采用书面推荐方式产生符合资格条件的潜在供应商的）（如有）； 4. 成交供应商为中小企业的，公告其《中小企业声明函》（如有）； 5. 成交供应商为残疾人福利性单位的，公告其《残疾人福利性单位声明函》（如有）； 6. 成交供应商为注册地在国家级贫困县域内物业公司的，公告注册所在县扶贫部门出具的聘用建档立卡贫困人员具体数量的证明（如有）。
22	不良信用记录查询渠道	<ol style="list-style-type: none"> 1、不良信用记录查询渠道如下（仅以下述渠道查询结果为准）： <ol style="list-style-type: none"> （1）失信被执行人：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn） （2）重大税收违法失信主体：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn） （3）政府采购严重违法失信行为记录名单：中国政府采购官网（www.ccgp.gov.cn）

		<p>供应商在编制响应文件时自行查询，符合要求的按磋商文件中格式提供《供应商声明函》；</p> <p>2、联合体供应商，联合体任何一方存在上述不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。</p>
23	代理费用的收取标准和方式	集中采购项目：无
24	付款方式：	详见采购需求
25	签章要求	<p>1、磋商文件中要求签字的，应按文件要求签字或盖章。可采用数字证书的电子印章，也可签字后扫描上传。</p> <p>2、磋商文件中要求加盖供应商公章的，应加盖供应商数字证书的电子印章，也可加盖公章后扫描上传。</p>
26	履约补偿	<p>采购人应依法确定中标（成交）供应商，及时签订采购合同，自觉履行合同约定义务，及时组织履约验收。中标（成交）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（成交）候选人名单排序，确定第二中标（成交）供应商为中标（成交）供应商或重新开展采购活动。在政府采购合同中应明确约定违约责任条款，如有延期返还履约保证金、延期支付合同款项，或因采购人原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或补偿。不按合同约定返还履约保证金、支付政府采购款项的，供应商可要求采购人按照合同约定予以赔偿或补偿，合同没有约定的，按照同期人民银行 LPR 支付逾期利息作为赔偿或补偿。对因政策变化等原因不能签订合</p>

		同，造成企业合法利益受损的情形，采购人应与供应商充分协商，给予合理补偿。
27	政府采购电子保函	根据《安徽省财政厅关于推广使用政府采购电子保函业务的通知》（皖财购函（2023）257 号），为切实减轻企业现金流压力供应商可提供等额履约保证金保函和预付款保函，办理政府采购履约保证金缴纳及预付款业务（本项目如有）。供应商可在安徽省政府采购网“融资/保函”栏目，申请办理电子保函。
28	政采贷	根据《安徽省财政厅中国人民银行合肥支行关于推进政府采购线上合同信用融资工作的通知》（皖财购【2022】1053号）文件规定，本项目支持供应商运用政府采购合同进行信用融资（即政采贷），具体融资流程请登录安徽省政府采购网金融模块查询。采购人应在政府采购合同中或通过签订补充协议的方式与供应商约定唯一收款账户；因政采贷需要更改供应商收款账户的，采购人、融资机构、供应商三方应共同签订《政采贷收款账户变更备案表》（联系财政部门获取），其他任何情况下均不得更改上述唯一收款账户。
29	其他	投标人关于不见面开标的相关规定详见宣城市公共资源交易中心网（ http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn ）-服务指南-服务规范-《宣城市公共资源交易不见面开标操作规定（试行）》
30	备注	供应商参与政府采购活动，应当诚信守法、公平竞争。如有以提供虚假材料（包括但不限于虚假承诺、虚假技术参数响应、虚假业绩、虚假证书、虚假检测报告等）、串通投标、隐瞒失信信息等

		谋取成交的行为，一经发现，将报监督管理部门严肃查处。
31	特别提醒	<p>（1）本项目评审时将查询响应文件制作机器码，如不同响应文件的响应文件制作机器码相同，相关响应文件将被认定为响应无效，并报政府采购监督管理部门处理。</p> <p>（2）因电子服务系统或电子交易系统出现软件设计或功能缺陷、运行异常等情况，影响政府采购活动正常进行的，政府采购各方当事人免责。</p>

三、供应商须知

（一）总 则

1、制订及适用范围

1.1 本磋商采购文件是根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律、法规制订。

1.2 本磋商采购文件仅适用于本次竞争性磋商采购所叙述的采购项目。

2、定义

2.1 服务：系指除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括咨询、调研、评估、规划、设计、监理、审计、保险、租赁、印刷、维修、物业管理等。

本采购文件所要求的证书、认证、资质，均应当是有权机构颁发，且在有效期内的。

2.2 采购代理机构：经批准设立的集中采购机构和按规定进行登记的其他采购代理机构。本次采购项目的采购代理机构具体为“供应商须知前附表”中规定。

2.3 采购人：是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。既本次采购项目的业主方。

2.4 供应商：是指向采购人提供服务的法人、其他组织或者自然人。分支机构不得参加政府采购活动，但银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业除外。

3、合格的供应商

3.1 符合磋商公告中载明的资格要求。

3.2 符合本采购项目（或包）中的各项实质性要求。

3.3 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

3.4 除单一来源采购项目外，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。

3.5 符合法律、法规的其他各项规定。

4、现场考察

4.1 供应商自行决定是否对供货和服务现场及周围环境进行考察，以获取编制响应文件和签署合同所需的资料。考察现场的对象是以获取磋商文件的潜在供应

商；考察现场的截止时间同磋商截止时间；如供应商须知前附表中无另行规定，其现场考察方式为自行考察。考察地点、联系人、联系方式等详见供应商须知前附表。

4.2 现场考察所发生的费用由供应商自行承担。供应商要求进行现场考察的，采购人应提供必要的支持。未到供货和服务现场实地考察的，签订合同时和履约过程中，不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款或索赔的要求。

4.3 除有特殊要求，不再单独提供供货和服务现场环境、气候条件、公用设施等情况，供应商视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

5、供应商参与磋商活动的费用

供应商自行承担与参加磋商采购活动有关的一切费用。

6、纪律

6.1 供应商的参与磋商应遵守各相关法律、法规和规章，如出现以下情形，按相关法律、法规处理：

《中华人民共和国政府采购法》规定的禁止情形：a.提供虚假材料谋取中标、成交的；b.采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；c.与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；d.向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；e.在招标采购过程中与采购人进行协商磋商的；f.拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

《中华人民共和国政府采购法实施条例》规定的禁止情形：a.向评标委员会、竞争性磋商小组或者磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；b.中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；c.未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；d.将政府采购合同转包；e.提供假冒伪劣产品；f.擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

6.2 《中华人民共和国政府采购法实施条例》规定采购人、采购代理机构、供应商有下列情形之一的，属于恶意串通，按规定追究法律责任：

a.供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

b.供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文

件；

- c. 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- d. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- e. 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；
- f. 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；
- g. 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

6.3 依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定，在评审过程中发现供应商有下列情形之一的，视为供应商串通，其响应无效，并由竞争性磋商小组书面报告本级监督管理部门：

- a. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- b. 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；
- c. 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- d. 不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；
- e. 不同供应商的响应文件相互混装。

6.4 在确定成交供应商之前，供应商试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对竞争性磋商小组、采购人和代理机构施加任何影响都可能导致其响应无效。

7、投标专用章的效力

磋商文件中明确要求签章的，供应商须按本须知中签章规定完成签章。在有授权文件（授权文件须放入响应文件中）表明投标专用章法律效力等同于供应商公章的情况下，可以加盖投标专用章，**否则将导致响应无效。**

8、合同标的转包与分包

8.1 成交供应商不得向他人转包成交项目，也不得将成交项目向他人违法分包。

8.2 经采购人同意，成交供应商可以将成交项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。如采购人允许分包，供应商根据采购项目的实际情况，拟在成交后将项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应在响应文件中载明。

8.3 成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承

担责任。

(二) 磋商采购文件

9、磋商采购文件构成

9.1 磋商采购文件包括：

- a. 磋商公告
- b. 供应商须知前附表
- c. 供应商须知
- d. 采购需求
- e. 评审办法
- f. 采购合同
- g. 响应文件格式
- h. 质疑函范本

9.2 供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的内容。如果其响应文件没有满足磋商文件的有关要求，其风险由供应商自行承担。

10、磋商采购文件的更正

10.1 供应商可以要求采购人对磋商文件中的有关问题进行答疑、澄清。

10.2 供应商对磋商文件如有疑问（询问或质疑）或建议，应按“供应商须知前附表”中规定联系采购人、采购代理机构。

10.3 采购人、采购代理机构对受理（接受）的且需要做出磋商文件澄清修改的问题，将以更正公告的形式在采购公告中指定的网址公告答复，但不说明问题的来源。该更正是磋商文件不可缺少的组成部分，对参与采购活动的有关各方均具有约束力。供应商应主动登陆采购公告中指定网址查询该项目的相关更正公告。采购人、采购代理机构不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

10.4 为使供应商有充分时间对磋商文件的修改部分进行研究（或其他原因），采购人可以决定延长响应文件提交截止日期。延长响应文件提交截止日期的通知将在指定的网址上发布，不再另行通知。

10.5 当磋商文件与磋商文件的更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的内容为准。

10.6 采购人、采购代理机构对受理（接受）的但无需要做出磋商文件修改的问

题，只对问题来源进行回复，不再在指定网址公告。

（三）响应文件编制要求

11、响应文件的语言及度量衡单位

11.1 供应商的响应文件、以及供应商与采购人就磋商的所有往来函电，均须使用简体中文。

11.2 除磋商文件中另有规定外，响应文件所使用的度量衡均须采用法定计量单位。

12、磋商响应文件构成

12.1 响应文件是对磋商文件的实质性响应及承诺文件。

12.2 除注明供应商可自行制作格式或格式自理的，响应文件应使用磋商文件提供的格式。

12.3 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件中规定格式和顺序进行编制，如有需要，可以增加，作为响应文件的组成部分。

12.4 如果项目分有多个包，除供应商前附表须知中有另外规定，供应商可以参与其中的一个或几个包的磋商，以包为单位分别编制响应文件。

12.5 供应商对其响应文件中的各项内容负责。供应商一旦成交，其响应文件将作为合同的重要组成部分。

13、签章要求

13.1 磋商文件中要求签字的，应按文件要求签字或盖章。可采用数字证书的电子印章，也可签字后扫描上传。

13.2 磋商文件中要求加盖供应商公章的，应加盖供应商数字证书的电子印章，也可加盖供应商公章后扫描上传。

14、磋商报价

14.1 报价不得高于磋商文件（公告）列明的控制价、项目预算。

14.2 供应商的报价应包含所投所投服务、保险、税费、利润和交付后约定期限内免费维保、培训等工作所发生的一切应有费用。报价为签订合同的依据。

14.3 供应商应按磋商文件要求在磋商文件中注明拟提供服务的单价明细和总价。

14.4 除磋商文件另有规定，报价可精确到小数点后两位，如超出两位，按照四

舍五入方式计算至小数点后两位。

14.5 除特别要求，每个项目（或每个包）只允许有一个方案、一个报价。否则，多方案、多报价的投标书将作为无效标处理。

15、报价的货币

人民币。

16、响应内容填写及说明

16.1 响应文件须对磋商文件载明的资格、服务、技术、商务、报价等全部要求和条件做出实质性和完整的响应，其中关于服务、技术、商务部分的响应，要注明详细的响应内容并提供采购文件所要求的相应证明材料，如仅填写“响应”“满足”而无详细的响应内容或未按要求提供的相应证明材料，将导致投标无效。

16.2 供应商应在响应文件中提交磋商文件要求的所有服务符合磋商文件规定的证明文件（可以是手册、图纸和资料等），并作为其响应文件的一部分。包括：服务主要内容的详细描述等。

16.3 响应文件应字迹清楚、编排有序、内容齐全、不得涂改或增删。如有错漏处必须修改，应在修改处由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖供应商电子签章（或公章）。

16.4 如果响应文件中附有外文资料，供应商必须把这些外文资料准确、完整地翻译成中文。对于关键性的证明文件，供应商应该提供与英文内容相同、且由同一人签署（或盖章）的中文原件，或经国内公证部门公证的中文翻译件。

17、磋商有效期

17.1 磋商有效期在“供应商须知前附表”中有明确的规定。

17.2 在特殊情况下，采购人或采购代理机构可于原磋商有效期满之前，向供应商提出延长磋商有效期的要求。延长磋商有效期的要求将被刊登在指定的网站上。

17.3 供应商可以书面形式拒绝采购人或采购代理机构的这种要求。如在规定的时间内未提出书面意见表示拒绝，将视为同意延长磋商有效期。

（四）磋商响应文件的加密、提交、撤回

18、响应文件的加密

供应商应使用经交易系统认可的电子商务认证授权机构（CA 认证中心）颁发的数字证书（CA）对其电子响应文件认证并加密，未按要求认证并加密的响应文件，不予受理。

19、响应文件的提交

响应文件的提交是指供应商通过交易系统在**响应文件提交截止时间之前**完成加密电子响应文件的上传。除磋商文件另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

20、响应文件的修改和撤回

在响应文件提交截止时间前，供应商可以修改和撤回，修改和撤回后的响应文件可以重新提交。

（五）采购程序

21、开标

21.1 采购人或采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点组织开标。采购人代表及有关工作人员参加，监管部门可视情况参加。

21.2 开标会议由采购代理机构项目负责人主持。开标会议上将当众公布供应商名称和磋商文件规定的需要宣布的其他内容。

21.3 供应商应携最终生成加密响应文件的数字证书（CA）按磋商文件规定的时间（**时间以系统时间为准**）、地点参加开标，在响应文件解密环节进行供应商解密。**供应商未参加开标的，视同认可开标结果。**

21.4 开标会结束后，参与开标的供应商代表预留的联系电话应保持畅通，若接到项目负责人通知需要询标的，须联系供应商法定代表人或其授权委托人携其身份证明文件在 20 分钟之内参与询标。**供应商未按规定参与询标的，竞争性磋商小组将作出不利于供应商的评审。**

22、评审

22.1 评审工作由磋商小组进行，磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。

22.2 采购人或采购代理机构在响应文件提交截止时间后至评审结束前应查询供应商的信用记录并将查询结果反馈给询价小组。供应商存在不良信用记录的，

不得推荐为成交候选供应商，不得确定为成交供应商，响应无效。

22.2.1 不良信用记录是指：（1）供应商被人民法院列入失信被执行人；（2）供应商被税务部门列入重大税收违法失信主体；（3）供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

以联合体形式报价的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录，响应无效。

22.2.2 信用信息查询渠道：（1）失信被执行人：“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、（2）重大税收违法失信主体：“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、（3）政府采购严重违法失信行为记录名单：“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）。

22.2.3 信用信息记录方式：采购人或采购代理机构应按信用记录查询渠道查询，将查询结果打印、签字并存入政府采购档案。供应商不良信用记录以采购人或采购代理机构查询结果为准。

在本采购文件规定的查询时间之外，网站信息发生的任何变更均不作为评审依据。 供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为评审依据。

22.3磋商小组在采购活动过程中应当履行下列职责：

- a. 确认磋商文件；
- b. 从符合相应资格条件的供应商名单中确定不少于3家的供应商参加磋商；
- c. 审查供应商的响应文件并作出评价；确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- d. 对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，竞争性磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正；供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容；
- e. 编写评审报告；
- f. 告知采购人、采购代理机构在评审过程中发现的供应商的违法违规行为。

22.4竞争性磋商小组成员应当履行下列义务：

- a. 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- b. 根据磋商文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；
- c. 完成评审报告；
- d. 配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；
- e. 配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

22.5 响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- a. 响应文件中开标一览表（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- b. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- c. 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；
- d. 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价须经供应商以书面形式加盖供应商公章或由法定代表人或其授权委托人签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件无效。

22.6 竞争性磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，竞争性磋商小组应当将其作为无效响应处理。

23、磋商采购活动终止情形及响应文件无效情形

23.1 出现下列情形之一的，本项目磋商采购活动终止，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- a. 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- b. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- c. 在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，但财库【2014】214 号办法第三条第四项及财库【2015】124 号规定情形除外。

23.2 供应商存在下列情况之一的，其响应文件无效：

- a. 响应文件未按照磋商文件要求签署、盖章的；
- b. 不符合磋商文件中规定的资格要求的；
- c. 响应文件出现重大偏差，未对磋商文件进行实质性和完整响应的；
- d. 报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- e. 响应文件含有采购人不能接收的附加条件的；
- f. 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

24、二次采购

24.1 项目终止后，采购人可能发布二次公告，进行二次采购。

24.2 二次采购可能调整前次采购的各项规定及要求，包括采购方式、项目预算、供应商资格、付款方式、采购需求、评审办法等。供应商参与二次采购，应及时获取二次采购文件，以二次采购文件为依据，编制二次响应文件。

24.3 前款所述“二次”，系指项目终止后的重新公告及采购，并不仅限于项目的第二次公告及采购。

（六）授予合同

25、确定成交供应商及合同的签订与争议处理

25.1 采购人授权磋商小组将排名第一的成交候选人确定为成交供应商。

25.2 采购人将在指定网址发布成交公告。

25.3 成交公告发布后，采购人将向成交供应商发放成交通知书。成交供应商应按规定及时领取成交通知书。

25.4 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 7 个工作日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同（因供应商自身原因导致无法签订的除外）。

25.5 采购合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，提交仲裁委员会仲裁或法院裁决。

26、履约保证金：无

27、成交通知书的领取

27.1 成交供应商确定后,采购人将在“指定网站”发布成交公告，同时通过“宣城市公共服务平台-电子交易系统”向成交供应商发出电子成交通知书。成交供应商登录交易系统-点击【采购业务】-【中标通知书】自行打印。

27.2 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购非招标采购方式管理办法》规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

28、代理费用的收取标准和方式

28.1 集中采购项目：无；

28.2 分散采购项目：按供应商须知前附表中规定。

（七）提出质疑

29、质疑

29.1 提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与本项目采购活动的供应商。潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。

29.2 质疑供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，向采购人、采购代理机构提出质疑。

29.3 质疑材料的接受详见《供应商须知前附表》；质疑材料格式详见第八章《质疑函范本》。

29.4 质疑实行实名制，依照《质疑函范本》编制，须内容要素齐全；应当有具体的事项及根据，不得进行虚假、恶意质疑，扰乱公共资源交易活动的正常工作秩序。

29.5 质疑供应商对采购文件、采购过程、成交结果的质疑，应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

29.6 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函包括下列内容：

- a. 质疑供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- b. 质疑项目的名称、编号，包别号（如有）；
- c. 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- d. 事实依据；
- e. 必要的法律依据；

f. 提出质疑的日期。

29.7 质疑供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑的，应当提交质疑供应商签署的授权委托书。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

29.8 质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑人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。

29.9 有下列情形之一的，不予受理：

- a. 提起质疑的主体不是参与该政府采购项目活动的供应商；
- b. 提起质疑的时间超过规定时限的；
- c. 质疑材料不完整或有误的；
- d. 质疑事项含有主观猜测等内容且未提供有效线索、难以查证的；
- e. 对其他投标供应商的投标文件详细内容质疑，无法提供合法来源渠道的；
- f. 质疑事项已进入投诉处理、行政复议或行政诉讼程序的。

29.10 经审查符合质疑条件的，自收到质疑之日起即为受理。采购人、采购代理机构将在质疑受理后 7 个工作日内作出答复或相关处理决定（需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内），并以书面形式通知质疑人，答复的内容不得涉及商业秘密。

29.11 质疑供应商在答复期满前撤回质疑的，应由法定代表人或授权代表人签字确认，采购人、采购代理机构即终止质疑处理程序。质疑供应商不得以同一理由再次提出质疑。

29.12 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或采购人、采购代理机构未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向监督管理部门提起投诉。

29.13 质疑人有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑，将报监督管理部门予以处理。

- a. 捏造事实；
- b. 提供虚假材料；
- c. 以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，质疑供应商无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

（八） 未尽事宜

按政府采购法律法规的规定执行。

四、采购需求

（以下采购需求部分由采购人：安徽省宣城市中级人民法院提供并负责解释）

前注：

1. 本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优服务方案，且此方案须经评审委员会评审认可；
2. 供应商应自行勘察项目现场，如供应商因未及时勘察现场而导致的报价缺项漏项废标、或成交后无法完工，供应商自行承担一切后果；
3. 如对本磋商文件有任何疑问或澄清要求，请按本磋商文件“供应商须知前附表”中约定方式联系，或接受答疑截止时间前联系采购人和代理机构，否则视同理解和接受，供应商对采购文件、采购过程、成交结果的质疑，应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。
4. 根据下列采购需求，供应商在响应文件《主要成交标的承诺函》中填写名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等信息，承诺函随评审结果一并公告；
5. ★条款须满足或优于采购文件要求，否则响应无效；

一、项目介绍:

项目名称: 宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目

项目预算: 850000 元

项目介绍:

1、物业地点: 宣城市中级人民法院位于宣城市区昭亭北路 188 号, 北倚江南名山敬亭山, 南邻城市文化主题广场昭亭广场, 东眺水阳江, 西瞰中央公园, 地理位置优越。

2、物业概况: 占地面积约 40 亩, 总建筑面积 2.27 万平方米, 绿化面积约 1.2 万平方米, 院内绿树成荫, 四季花开, 环境优美。

3、采购人概况: 宣城中院内设刑一庭、刑二庭、民一庭、民二庭、民三庭、民四庭、民五庭、行政庭、审监庭、执行局、立案一庭、立案二庭(信访办公室)、审判管理办公室、诉讼服务中心等审判业务部门和政治部、督察室、研究室、办公室、司法装备与技术处、评估拍卖中心、法警支队等综合部门, 合计 21 个内设机构, 现有各类审执人员约 200 人。

二、服务需求一览表及主要技术指标要求:

工作内容为环境保洁服务; 秩序维护服务; 日常水电维修服务和消防管理; 会议服务等。

1、保洁服务

(1) 总体要求

有完整的保洁服务质量标准, 建立环境卫生管理制度, 负责围墙内所有公共区域及指定区域的每天卫生清洁工作和与保洁相关的其他工作(如扫雪等), 卫生保洁区内无纸屑、垃圾和污渍, 无随意堆放杂物, 负责楼内水箱(池)的清洗、排水管道的清掏、及时收集清运垃圾等。保洁工作要求在机关人员上班前或下班后进行, 特殊部位要不间断循环保洁, 做到人过地净, 做好自查、巡查记录。

(2) 具体要求

①法庭、羁押室、图书室、院史陈列室、健身房、会议室、接待室等进户门、室内玻璃(含窗户玻璃、隔断、橱门、壁镜)、窗台、墙裙、办公桌椅、沙发、茶几、各类橱柜、水瓶、茶具(茶杯、茶叶桶、茶盘)、电话机、烟缸等每天应

立体保洁；废纸篓、茶叶等每天清倒；地毯需定期用吸尘器清理；确保地面无污迹、光亮、整洁；遮阳帘要定期除尘。培训中心客房应根据需要打扫，更换床单、被套等物品。②楼道及大厅：楼宇内所有通道的地、墙、门、柱、扶手等无灰尘、无污渍、无杂物；地面除每天保洁外，每月保养一次，确保地面无污迹、光亮、整洁；垃圾随时清理；楼梯、走廊和通道的防火门、电梯门、办公室门、消防卷帘、消防栓、灯具、踢脚线、指示牌等公共设施保持清洁。

③ 卫生间：每天早、中、晚对卫生间各清洁一次（特殊情况增加保洁次数），保证清洁无异味。清洁内容包括：通风换气；冲洗洁具；清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、更换垃圾袋；用洗洁剂清洗大、小便器；用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净；用毛巾抹墙面、台面、开关、门牌；用毛巾擦干净玻璃、镜面；补充卷纸、擦手纸、洗手液；喷洒空气清新剂；小便函器内放置香球等；及时清扫积水，确保卫生间清新整洁，台面无水渍。

④电梯及地下停车场：保持电梯轿厢清洁，白天随时对电梯的地坪进行清洁；每天对电梯内的内壁、顶部和地面进行全面的擦拭保洁；每天更换电梯内地垫。地下停车场每天整体清扫 1 次，及时清运垃圾，确保无纸屑和杂物；各类设施完好无污损。电梯内地垫、电梯口门垫破损更换。

⑤室外广场、道路（含地上停车场、绿化带）：每天对室外广场、道路及两侧人行道彻底清扫一次，清扫工作必须在早上 8：00 前完毕；对主干道除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁，做到人过地净，根据需要确定路面洒水和冲洗，下雨天应及时清扫路面，确保路面无积水，门前台阶要保持干燥，冬季雨雪天气要采取防滑措施、清除地面积雪，发现路面有油污应即时用清洁剂清洁，用铲刀清除粘在地面上的口香糖等杂物；每天清洁绿化带一次，落叶较多时应适当增加次数；及时清扫绿化带、草地上的果皮、纸屑、石块、树叶等垃圾、捡拾烟头、塑料袋等杂物；路灯、草坪泛光灯保持清洁，目视无污迹，路灯的保洁应在白天灭灯断电时进行，作业前应通知相关人员断开电源，路灯保洁因需踩梯工作，必须两人同时作业（一人扶梯）；擦拭灯罩时，应注意力度，以免用力过猛导致灯罩破裂，发现灯罩有裂纹或其他安全隐患时，应及时进行修复；保持室内外标识、标牌、公告栏、宣传牌干净整洁；确保露台整洁，及时清理审判大楼三楼顶露台和审判东楼六楼顶露台的落叶等杂物，确保露台上雨水口畅通无阻；在没有

特殊天气情况下，审判大楼三楼顶露台每天早晨 8 点前彻底清理一次，如遇有特殊天气来临，需及时提前清理，如因未及时做好特殊天气应对，造成的损失由中标供应商负责恢复原状。

⑥环卫设施：垃圾桶、果皮箱里的垃圾每天清运 1 次、清洗 1 次，清洗工作安排在机关工作人员下班后在指定场所进行。

⑦排水沟、地下管井、污水管道等：每季度疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏。

⑧检查消毒和灭虫除害：确保物业管理区域内无虫害，使用符合标准的灭虫剂，每季度进行一次消毒和灭虫除害（节假日内或工作日下午 6:00 时后实行），杜绝二次环境污染；协助做好卫生防疫工作和应急处置工作。

2、秩序维护服务

（1）总体要求

确保安全和正常工作环境，确保办公大楼内无火灾、无刑事事故、无安全隐患发生、环境秩序良好；对来访人员、车辆要及时询问、核实。

（2）具体要求

①物业管理区域内实行 24 小时监控、巡更执勤工作，禁止在执勤区域内吸烟，工作期间仪表举止要端正、文明、自然，发现可疑情况和安全隐患要及时处理，大门出入口保安值守，严禁脱岗，执勤期间应保持高度警惕，不得看书、看报纸、上网、打盹，不干与工作无关的事，做好产业服务中心秩序维持工作，做好监控信息留存，对重点区域、重点部位每半小时至少巡查 1 次；做好常态化疫情防控工作；制定应急处理计划和措施，并组织演练，每年至少演练二次，遇有紧急或突发事件，做到保护现场，及时报告有关部门和报警，防止事态扩大，并协助采取相应措施，事件处置及时率确保 100%。

②对来访人员主动询问，做到热情、有礼貌，无上门推销现象，做好登记和引导工作；按时开、关大厅及公共区域照明灯、路灯及室外亮化灯饰；按巡逻时间巡查，如实填写巡逻记录，做好上、下班交接工作，并在记录簿签字。

③负责地下车库和室外停车场的巡查、管理，对出入车辆进行必要的疏导，确保车辆有序通行、停放，无乱停、乱放现象。

④做好大楼相关设施、设备及钥匙的管理，协助大楼内各处室物资搬运工作。

⑤办公设施、设备等大型物品搬出、搬回实行确认制度，负责出门物品的检查、登记记录和搬回的清点核对，办公设施、设备等大型物品出门一律需出具相关部门负责人签字并加盖各部门印章的出门证方可放行。

⑥负责各处室信件、杂志、报刊的收发工作。

⑦消防监控室实行 24 小时值班，值班人员应持证上岗，认真完成监控室的值班操作工作，对出现的每一个报警信息及时做出反应，并及时通知相关人员现场核实，查明确切原因。

⑧加强消防安全巡查，做好巡查记录，遇到重要情况必须及时报告上级。

3、日常水电维修和消防管理服务

（1）总体要求

确保大楼内公共设施的正常运转；

（2）具体要求

①日常巡检、维修和养护，保证水电的正常供应和设施的正常运转；

②定期对监控系统、供配电系统、给排水系统、空调系统、消防系统的正常运行进行巡查（能够进行简单设备操作），并积极配合相关专业维保单位对其的维护工作；

③设施台账、图纸档案、维修记录、保养记录完整，保证运行正常；

④接到维修项目时按照规定时间赶到现场进行维修。

4、会议服务

（1）总体要求

为会议做好服务；公共办公室保洁；来客接待。

（2）具体要求：

(1)会务服务要统一着装，统一发型、统一黑色软底平跟鞋，柔声细语、化淡妆，动作轻盈、微笑服务。

(2)认真检查会议预约单，做到准确无误。提前半天做好会场布置，特殊布置要求如横幅、会标等提醒业主及时准备，布置完毕后请业主及时到场进行验收；提前 30 分钟到场做好会前准备（茶水准备）。

(3)准备工作完毕，会务服务员于会议室门前站立迎接参会人员，言行规范、举止大方得体，面带微笑，热情周到。

(4)参会人员到场，做好引导、及时添加热水等服务。茶水供应及时迅速，每十五分钟添水一次。

(5)保障会场音控、电视、电脑等相关设备的正常使用。

(6)保持会场整洁、美观，遇到特殊情况立即上报主管协调解决，确保会议正常进行无干扰。

(7)会议结束前 15 分钟于会议室门前站立欢送参会人员离开会场。

(8)及时清理会场，恢复使用前状态，清点会场用品，认真填写会务服务记录单。

(9)每个工作日对公共办公室进行立体保洁，确保地面、家具和设备等整洁有序、无积灰。

(10)来客接待，做到服务周到、彬彬有礼。

5、人员数量要求

(1) 物业服务人员配备不少于下表人数要求（17 人）

岗位	人数	备注
项目负责人	1	男女不限，年龄 50 周岁以内；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通。全面负责区域内物业服务工作的管理，做好与采购人的沟通和协调工作（需保持 24 小时联系方式畅通）。
保洁员	8	男女不限，仪表整洁，礼貌和蔼，有良好素养和职业道德；负责区域内的环境卫生，工作积极主动；男性年龄不超过 55 周岁，女性年龄不超过 50 周岁。
工程维修员	2	男性，年龄不超过 55 周岁，必须持有与之工作相匹配的相关行业颁布的资格证书，从事本岗位要有 3 年以上专业工作经验，有强烈的事业心和责任心。
秩序维护员	3	男性，年龄不超过 55 周岁，身高不得低于 170CM，着装及仪态作风正规，微笑服务，负责区域内的安全护卫，维护良好的办公秩序，有处理突发事件的经验和办公区域保安工作经历。
会议服务员	2	女性，40 周岁以下，高中以上文化程度；身高不得低于 160 CM；体貌端庄，口齿清晰，举止得体，

		形象气质佳。
安检员	1	男女不限，政治素质好、无犯罪记录、体貌端正、身体健康、外貌无明显缺陷，工作时间，禁止做与工作无关的事。男性年龄不超过 55 周岁，女性年龄不超过 50 周岁。
合计	17	

（2）人员素质要求

1）项目负责人

派驻的项目负责人，年龄 50 周岁以内；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通。全面负责区域内物业服务工作的管理，做好与采购人的沟通和协调工作（需保持 24 小时联系方式畅通）；项目经理应在工作现场，节假日不能在工作现场时，需有一位熟悉现场的部门负责人在工作现场，对整体工作进行负责、调度、指挥；需协助相关处室做好公共部分固定资产盘存、统计、管理，项目经理应担负组织培训其他员工的职责，尤其强调培养员工实际工作中的能力，要求监督员工通过培训来不断提高各自工作能力和工作技巧，并结合实际不断改进培训课程的内容，记录培训过程、培训效果。

2）其他工作人员。政治素质好、无犯罪记录、体貌端正、身体健康、外貌无明显缺陷，工作时间，禁止做与工作无关的事。

会议服务人员，女性，40 周岁以下，高中以上文化程度；身高不得低于 160 CM；体貌端庄，口齿清晰，举止得体，形象气质佳。

保洁人员，男女不限，仪表整洁，礼貌和蔼，有良好素养和职业道德；负责区域内的环境卫生，工作积极主动；男性年龄不超过 55 周岁，女性年龄不超过 50 周岁。

秩序维护员，男性，年龄不超过 55 周岁，身高不得低于 170CM，着装及仪态作风正规，微笑服务，负责区域内的安全护卫，维护良好的办公秩序，有处理突发事件的经验和办公区域保安工作经历。

专业技术人员，必须持有与之工作相匹配的相关行业颁布的资格证书，从事本岗位要有 3 年以上专业工作经验，有强烈的事业心和责任心。负责水电等配套设施设备的日常维护工作，并做好相关巡查记录。

对人员素质不符合上述要求的，采购人有权提出更换合格工作人员上岗；工作时间，保安、保洁、会服等在各自工作区域内执勤、执岗，禁止离开本工作区域；禁止做与工作无关的事情；建立明确的奖罚制度，督促每位物业工作人员尽职、敬业，对于屡次无法完成工作质量的个人实施淘汰；管理人员、会服人员和保安的更换，需提前一个星期告知采购人。

注：上述人员中标人须按照磋商文件要求在合同签订前配置到位（供应商就此项内容作出承诺，承诺内容格式自拟，并加盖公章），磋商文件中除评分标准要求的人员证书需要提供外，其他人员证书在磋商文件中无需提供。合同履行中，如因人员变动导致供应商的工作人员不符合磋商文件要求，采购人有权要求供应商限期解决，否则将解除合同并报监管部门。

6、报价及其它要求

响应报价按每年服务费进行报价。

6.1 供应商须充分考虑本项目实施期间可能发生的一切费用变化，报价应包括招标范围内的全部内容，含人力成本（工资、保险、劳保、福利、双休日和节假日加班费）、培训费、行政办公费、工具费、服装费、保洁耗材、工具检测费、利润、税金等相关服务的所有费用。凡供应商在报价中未列明但又为本次采购所必备的项目或遗漏项目，如发生漏、缺、少项，都将被认为是中标供应商的报价让利行为，采购人将视为已包括在其报价中，在委托服务期限内将不予调整。

6.2 供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。履约期限内不得以工资标准、社会保险基数上调以及物价指数上涨等理由增加物业管理费用。

6.3 承包期内因政府有关部门出台文件调整人员保障工资的，成交供应商须无条件予以调整，该风险供应商响应时须综合考虑并承担，以后采购人不再给予。

三、申请人资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小企业；

企业划型标准按照《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）规定执行；

3. 本项目的特定资格要求：无。

四、申请人必须提交的证明文件：

1. 授权委托书（按格式提供）；
2. 供应商声明材料（按格式提供）；
3. 中小企业声明函（按格式提供）；
4. 其他证明材料（按采购需求提供）。

五、合同主要条款：

1. 付款方式：采购人按月支付（月物业管理服务费由年服务费折算），当月支付上月服务费。

2. 履约保证金：无。

3. 合同争议处理：采购合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，提交宣城仲裁委员会仲裁。

六、服务期：一年（合同签订之日起算）。在该项目预算资金落实前提下，经采购人年度考核合格，可续签下一年合同，续签时间不超过两年，合同一年一签，服务价格不变。

若服务期内，因中标供应商出现较大事故或给招标人带来较大经济损失的，采购人可以终止本合同。

七、其他要求：

1、根据《宣城市人民法院物业管理考核办法》进行考核，经采购人连续两个季度考核在 85 分（含 85 分）以下的或一年平均考核在 80 分（含 80 分）以下的，或因中标供应商责任造成采购人重大经济损失或重要不良影响的，采购人有权终止合同，造成的影响和损失由中标供应商承担。

2、合同生效之日起 15 日内，采购人无偿向成交供应商提供一间物业管理用房(产权仍属采购人)。

3、物业管理期间，中标供应商需加强安全管理，严禁出现安全事故；若发生任何安全事故，一切责任由中标供应商承担。

八、本项目所属行业为物业管理。

五、磋商与评审

（以下评审办法由采购人：安徽省宣城市中级人民法院负责解释）

一、总则

- 1、为规范评审活动，保证评审的公平、公正，维护磋商当事人的合法权益，依照政府采购相关法律、法规制定本评审办法；
- 2、本办法仅适用于本次采购项目的评审活动；
- 3、评审活动遵循公平、公正、科学、择优的原则；
- 4、评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审过程和结果；
- 5、评审活动在严格保密的情况下进行；
- 6、评审活动及其当事人应当接受政府采购监督管理部门的监督。

二、评审委员会的组建

- 1、评审工作由竞争性磋商小组进行，竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二，评审专家由采购人依法通过随机抽取的方式确定。
- 2、根据项目特点和评审中遇到的特殊情况，按照法律、法规的规定。

三、评审方法

本项目采用**综合评分法**。综合评分法是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。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审价。

四、评审程序

- 1、采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。
- 2、**初审**。磋商小组对所有供应商响应文件进行初审；
- 3、**磋商**。初审合格后，磋商小组将集中与通过初审的单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。如供应商在接到项目代理机构通知后

未参与磋商的，视同放弃该权利。

4、**报价**。磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

5、在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商。

6、**综合评分**。经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

7、在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8、磋商结束后，要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内以书面形式提交最终报价，若供应商未在规定时间内提交报价，则视上一轮报价为该供应商最终报价；在磋商内容不做实质性变更或重大调整的前提下，供应商下轮报价不得高于上一轮报价，否则视该供应商所有轮次报价均为无效报价，**报价部分评审不得分**。

9、磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合财库【2014】214号第三条第四项或财库【2015】124号规定情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

10、对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正；

11、编写评审报告。

五、评审细则

宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目初审审查表				
供应商:				
审查指标				
序号	指标名称	指标要求	是否通过	格式或提交资料要求
1	供应商声明函	按照规定格式		
2	磋商承诺函	符合磋商文件要求		按照规定格式
3	授权委托书	符合磋商文件要求		按规定格式提供。法定代表人参加投标的, 提供身份证明扫描件
4	获取磋商文件方式	符合磋商文件要求		
5	响应文件规范性	符合磋商文件要求: 按规定格式、无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况, 对评审无实质性影响的		
6	响应文件响应情况	付款响应、工期响应、质量标准响应、履约保证金响应等		
7	服务要求及其他实质性响应情况	响应磋商文件要求, 所提供满足磋商文件实质性要求		实质性要求是指本磋商文件中用带“★”或“必须”的商务和技术等要求。

8	响应文件制作机器码查询	不同供应商的响应文件制作机器码不得相同		
9	报价	响应报价未超过本项目控制价		超过本项目控制价（预算价）为无效响应
10	其他	提供本项目采购需求中要求提交的证明材料		
11	中小企业声明函			按照规定格式
审查意见：				
磋商小组签字：				
评审时间：				

备注：1、审查结论分为通过和未通过。对否定的审查指标，要提出充足的否定理由，并填写在符合性审查表上。供应商必须通过上述全部指标，否则响应文件无效。

2、所要求提供的相关证明文件，供应商应按磋商文件规定格式制作。

详细评价表

评分项目	分项	评审要点及说明
磋商响应 报价（10 分）	响应报 价（10 分）	<p>采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最终响应价格最低的响应报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分按照下列公式计算（小数点保留一位）。</p> <p>磋商报价得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×价格权值×100”</p>
技术部分 (63 分)	服务方 案 (30 分)	<p>根据供应商对本项目提供的 1、整体设想及策划；2、管理方式、物资装备；3、环境保洁方案；4、安保方案；5、工程维修方案；6、会议活动方案。等 6 个方面进行评审。每符合一项得 5 分，部分符合得 2.5 分，不符合或未提供的不得分，满分 30 分。</p>
	管理规 章制度、 岗位职 责及服 务标准 (4 分)	<p>根据供应商对本项目提供的 1、组织机构与职责；2、监督管理措施；3、制度执行与调整；4、信息公开。等 4 个方面进行评审每符合一项得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合或未提供的不得分，满分 4 分。</p>
	应急突 发事件 的处理 (5 分)	<p>根据供应商对本项目提供的 1、组织机构与职责；2、预警与信息报告；3、应急响应与处置；4、后期处置与总结评估；5、培训与演练。等 5 个方面进行评审每符合一项得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合或未提供的不得分，满分 5 分。</p>
	人员配 置 (24 分)	<p>1、拟派项目负责人具有：（1 人，6 分）</p> <p>政府部门颁发的一级注册消防工程师证书，得 3 分；具有四级及以上物业管理员职业资格或职业技能等级证书，得 3 分。</p> <p>2、拟派工程维修人员具有：（2 人，9 分）</p>

		<p>同时具有政府部门颁发的特种作业操作证(高压+低压) 证的得 3 分；</p> <p>同时具有政府部门颁发的特种作业操作证(制冷与空调作业) 证的得 3 分；</p> <p>同时具有政府部门颁发的特种设备安全管理和作业人员 (A) 证的，得 3 分；</p> <p>3、拟派秩序维护人员具有：（3 人，9 分）</p> <p>具有政府部门颁发的中级及以上建（构）筑物消防员证书（或消防设施操作员证书）的，每人得 3 分，满分 9 分。</p> <p>注：以上人员需提供证书扫描件及供应商为其缴纳近 3 个月内任意一个月（自响应截止月向前追溯）在供应商单位购买的社保证明（该社保证明需有社保单位章）。</p>
商务部分 (27 分)	业绩 (6 分)	<p>2021 年 1 月 1 日以来，供应商具有（学校类、医院类、公园类、非住宅类）物业管理服务项目业绩（服务内容至少包含保洁、保安、工程维修、会议服务 4 项），每个项目业绩得 3 分，最高得 6 分。</p> <p>注：1、响应文件中须提供业绩合同扫描件，如合同中无法体现合同签订时间、项目内容等，须另附业主单位（合同甲方）盖章的证明材料扫描件；</p> <p>2、同一项目不同年度合同仅计分一次，不重复计算。</p>
	体系认证 (9 分)	<p>供应商具有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发有效的：</p> <p>1、质量管理体系认证；</p> <p>2、安全生产标准化认证；</p> <p>3、生活垃圾分类服务能力认证；</p> <p>每提供一个认证得 3 分，最高得 9 分。</p> <p>注：响应文件中须同时提供证书的扫描件及全国认证认可信息公共服务平台官网证书信息查询截图，未提供或</p>

		提供不全的不得分。
	公司或 项目表 彰 (12 分)	<p>1、供应商自 2021 年 1 月 1 日以来，获得应急管理部门颁发的安全生产类荣誉，省级及以上得 6 分，地市级得 3 分，本项最高得 6 分，以最高级计分一次。</p> <p>2、供应商自 2021 年 1 月 1 日以来，获得政府部门（含其委员会）颁发的文明单位荣誉，省级及以上得 6 分，地市级得 3 分，本项最高得 6 分，以最高级计分一次。</p> <p>提供相关表彰文件（表彰文件不含荣誉证书、奖杯、奖牌、奖状）或官网截图的清晰扫描件并加盖供应商电子签章后上传至响应文件中；以上证明材料须体现供应商名称，否则不得分。</p>

注：所要求提供的相关证明文件，供应商应按文件规定格式制作。

六、 采购合同

政府采购合同参考范本

（服务类）

第一部分 合同书

项目名称：宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目（分包项目须填写完整的分包号及分包名称）

项目编号：

甲方（采购人）：安徽省宣城市中级人民法院

乙方（成交供应商）：

签订地： 安徽省宣城市

签订日期： 年 月 日

安徽省宣城市中级人民法院（以下简称：甲方）通过政府采购组织的竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，_____（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：宣城市中级人民法院 2025 年 2 月-2028 年 1 月期间物业管理服务采购项目；

1.2.2 服务内容：卫生保洁、消防管理、会议服务、安全检查、秩序维护、水电维护维修等；

1.2.3 服务质量：按采购需求文件中的要求执行。

1.3 价款

本合同总价为：¥_____元（大写：人民币_____元）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1		
2		
3		
总价		

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：采购人按月支付（月物业管理服务费由年服务费折算），当月支付上月服务费。；

1.4.2 发票开具方式：纸质发票或电子发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：一年（2025 年 2 月 1 日起计算）。在该项目预算资金落实前提下，经采购人年度考核合格，可续签下一年合同，续签时间不超过两年，合同一年一签，服务价格不变。

若服务期内，因成交供应商出现较大事故或给招标人带来较大经济损失的，采购人可以终止本合同；

1.5.2 服务地点：宣城市中级人民法院位于宣城市区昭亭北路 188 号；

1.5.3 服务方式：物业管理服务。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的1 %计算，最高限额为本合同总价的30 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的1 %计算，最高限额为本合同总价的30 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同、逾期退还履约保证金导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.6.8 乙方提供的物业服务不能达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方立即整改，乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

乙方拒不改正，或整改后仍不能达到约定标准的，甲方有权立即解除合同、拒绝支付未付的服务费，乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元，该违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

1.6.9 乙方在合同期限内擅自停止服务的，甲方有权要求乙方立即整改，乙方应立即采取补救措施且每日向甲方支付违约金伍仟元。

乙方停止服务时间超过 3 日，或停止服务期间给甲方造成严重损失的，甲方有权立即解除本合同、拒绝支付未付的服务费，乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元，该违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

1.6.10 因乙方或乙方人员的原因，给甲方、甲方人员或任何第三方造成人身损害、财产损失的，乙方承担全部赔偿责任，由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

乙方拒不赔偿上述损失,或给甲方、甲方人员或任何第三方造成重大损失的,甲方有权立即解除本合同、拒绝支付未付的服务费,乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元,该违约金不足以弥补甲方全部损失的,甲方有权继续向乙方追偿。

1.6.11 乙方在合同终止后拒不撤出本合同约定服务区域的,甲方有权要求乙方立即撤出、拒绝支付未付服务费且每逾期一日向甲方支付违约金伍仟元。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议,双方当事人均可通过和解或者调解解决;不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以选择下列第 2 种方式解决:

1.7.1 将争议提交 宣城市 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.7.2 向 有管辖权 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方: (单位盖章)

法定代表人

或授权代表(签字):

时间: 年 月 日

乙 方: (单位盖章)

法定代表人

或授权代表(签字):

时间: 年 月 日

乙方账户信息

户名:

账号:

开户银行:

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时,对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查,以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求,但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作,乙方应予积极配合;

2.4.2 合同履行期间,甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方,双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料和保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要,向甲方了解有关情况,调阅有关资料等,甲方应予积极配合;

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等;

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意,任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料,包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系,并提供相关内部规章制度给甲方,以便甲方进行监督检查;

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求,并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中,如果乙方遇到不能按时提供服务的情况,应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方;甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致,可以签订书面补充合同的形式变更合同,但不得违背采购文件确定的事项;

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的,双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任,双方当事人都有过错的,各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让,但经甲方同意,乙方可以依法采取分包方式履行合同,即:依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成,接受分包的人应当具备相应的资格条件,并不得再次分包,且乙方应就分包项目向甲方负责,并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力,致使合同履行受阻时,履行合同的期限应予延长,延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间;

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的,当事人可以解除合同;

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的,双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同;

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后,应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人,并在合同专用条款约定时间内,将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费,均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时,甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿,但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同;

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的,双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任,双方当事人都有过错的,各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 本项目不设履约保证金。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
1	<p>甲方权利和义务</p> <p>1. 甲方为乙方完成各项物业管理目标创造条件。不干涉乙方企业内部的事务。收到乙方发票后，甲方在 7 个工作日内支付上个月服务费；</p> <p>2. 在本合同履行期间，向乙方免费提供办公用房、安保、消防监控室等，使用期间乙方不得擅自更改用房结构；</p> <p>3. 甲方对乙方的物业管理服务进行监督、指导、检查，并于合同期满时，对乙方物业管理服务工作进行全面测评；</p> <p>4. 在未书面征得甲方同意的情况下，乙方不得变更物业项目经理，否则甲方有权解除本合同。</p>
2	<p>乙方权利和义务</p> <p>1. 乙方按照国家法律法规自主经营、自负盈亏、自行负责。</p> <p>2. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定本大厦物业管理办法及各岗位职责，交甲方备案。</p> <p>3. 对物业工作人员进行系统管理，制定并严格落实相关管理制度，定期对物业工作人员开展岗位培训和职业道德培训教育。</p> <p>4. 按照合同约定和投标书的要求，认真履行各项物业服务职责和义务，制止违反物业管理办法的行为。定期向甲方汇报物业管理服务工作计划及落实情况。按照计划集中申报需甲方实施维修的项目。物业费中所含的维保费包括但不限于电梯、消防、空调、监控等维修保养，由乙方实施的维修保养需经甲方同意并提供维修保养合同及支付记录。</p> <p>5. 乙方不得部分、全部转让或分包本合同的权利、义务。电梯、空调、消防维保需选用有资质的专业公司，选择过程及结果需经甲方审核备案。</p> <p>6. 乙方应自本合同终止之日起 15 日内，向甲方移交管理用房、设</p>

	<p>施设备及物业管理全部资料，并撤出物业管理区域。</p> <p>7. 在本合同存续期或期满后，不得将一切有关本项目及服务对象等信息泄露给任何第三方。</p> <p>8. 乙方在履行合同确定的服务外，若开展其他有偿服务须经甲方同意，并将合同报甲方备案。</p> <p>9. 乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷等事宜，甲方不负任何责任。</p> <p>10. 乙方有责任对在物业管理服务过程中发现的问题，及时向甲方提出并向甲方提出合理的建议和意见。</p>
3	<p>违约责任</p> <p>1. 乙方提供的物业服务不能达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方立即整改，乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失。</p> <p>乙方拒不改正，或整改后仍不能达到约定标准的，甲方有权立即解除合同、拒绝支付未付的服务费，乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元，该违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续向乙方追偿。</p> <p>2. 乙方在合同期限内擅自停止服务的，甲方有权要求乙方立即整改，乙方应立即采取补救措施且每日向甲方支付违约金伍仟元。</p> <p>乙方停止服务时间超过 3 日，或停止服务期间给甲方造成严重损失的，甲方有权立即解除本合同、拒绝支付未付的服务费，乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元，该违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续向乙方追偿。</p> <p>3. 因乙方或乙方人员的原因，给甲方、甲方人员或任何第三方造成人身损害、财产损失的，乙方承担全部赔偿责任，由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。</p> <p>乙方拒不赔偿上述损失，或给甲方、甲方人员或任何第三方造成重大损失的，甲方有权立即解除本合同、拒绝支付未付的服务费，乙方应根据甲方的要求立即撤场并向甲方支付违约金伍万元，该违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续向乙方追偿。</p>

	<p>4. 乙方在合同终止后拒不撤出本合同约定服务区域的, 甲方有权要求乙方立即撤出、拒绝支付未付服务费且每逾期一日向甲方支付违约金伍仟元。</p>
4	<p>考核与处罚</p> <p>1. 甲方每季度根据有关考核办法对乙方的服务进行考核, 并有权根据考核结果要求乙方承担违约责任, 违约责任包括但不限于扣减服务费、解除合同等。</p> <p>2. 合同履行期内, 年度测评分低于 80 分或年度测评满意度低于 80%, 甲方有权不再续签合同。</p> <p>3. 若乙方不服从甲方的指导、管理与监督, 甲方有权单方解除本合同, 未付服务费不再支付。</p> <p>4. 乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等, 违者除给予没收非法所得外, 并按实物折价金额 3 倍赔偿甲方, 情节特别严重者, 移交公安机关处理。</p>
5	<p>不可抗力</p> <p>签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、台风、雨灾、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时, 履行合同的期限应予以延长, 延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指甲乙双方在缔结合同时不能预见的, 并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。</p>
6	<p>合同纠纷处理</p> <p>1. 在合同履行过程中发生争议, 双方应通过友好协商解决, 经协商在 30 天内仍不能达成一致时, 各方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。</p> <p>2. 在诉讼期间, 除正在进行诉讼部分外, 合同其他部分继续执行。</p>
7	<p>合同终止</p> <p>1. 法定终止</p> <p>(1) 本合同期限为一年, 合同到期未续签自行终止。</p> <p>(2) 物业被征用。</p>

	<p>2. 协商终止</p> <p>如一方因故需终止合同，必须提前三个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。</p> <p>3. 违约终止</p> <p>(1) 一方不履行合同条款，造成合同无法履行。</p> <p>(2) 乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。</p> <p>(3) 合同期限内因乙方原因造成重大安全事故。</p> <p>(4) 合同期限内乙方考核不合格（考核低于 80 分）。</p> <p>(5) 合同终止的其他情形。</p>
8	<p>合同修改</p> <p>本合同内容调整及未尽事宜，如招标文件有明确的以招标文件为准，如招标文件和合同均未作具体明确，双方可协商签订补充协议，作为合同的补充协议。</p>
9	<p>附则</p> <p>1. 本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。</p> <p>2. 在本合同的履行过程中，甲方有权检查乙方与实施本合同有关的账户和财务资料，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。</p> <p>3. 招标文件与投标书为本合同之附件，附件是构成本合同不可分割的部分。</p> <p>4. 本合同由甲乙双方签字盖章后，自 年 月 日起生效。</p> <p>5. 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，交甲方同级人民政府财政部门备案壹份，具有同等法律效力。</p>

_____项目（_包）

响
应
文
件

供 应 商：

_____年____月____日

（一）供应商综合情况简介

(供应商可自行制作格式)

(二) 开标一览表

项 目 名 称	
供应商全称	
包段	第 包（项目不分包时可写整包或不填写）
最终响应报价 （人民币元）	响应总价：小写： 大写：
备注	

供应商公章：

备注：此表中报价作为本次磋商的首轮报价。

（三）磋商承诺函

致：_____（采购人）

根据贵方的磋商公告，据此函，我方承诺如下：

1、如我方成交，我方承诺愿意按磋商文件规定缴纳履约保证金。按本次磋商文件规定及报价承诺供货及安装。

2、我方根据本次磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证于买方要求的日期内完成供货、安装及服务，并通过买方验收。

3、我方承诺报价低于同类货物和服务的市场平均价格。

4、我方已详细阅读本次磋商文件，包括磋商文件附件、参考资料、磋商文件修改书或图纸（如有），我方正式认可并遵守本次磋商文件，并对磋商文件各项条款、规定及要求均无异议。

5、我方同意从供应商须知规定的磋商日期起遵循本磋商文件，并在供应商须知规定的磋商有效期之前均具有约束力。

6、我方同意按贵方要求在规定时间内向贵方提供与其磋商有关的任何证据或补充资料，否则，我方的响应文件可被贵方拒绝。

7、我方完全理解贵方不一定接受最低报价。

8、我方同意磋商文件规定的付款方式、免费质保等要求。

9、我方对响应文件中所提供资料、文件、证书及证件的真实性和有效性负责。

供应商名称：

（供应商公章）

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日 期：

通讯地址：

邮政编码：_____ 电 话：

邮 箱：

供应商开户行：

账 号：

（四）分项报价表

（供应商自行制作格式）

供应商公章：

备注：表中所列报价须为完成项目应有的全部费用。如有漏项或缺项，供应商承担全部责任；

(五) 主要成交标的承诺函

我方同意成交结果公告中公示以下主要成交标的并承诺：响应文件中所提供的主要成交标的均真实有效。若被发现存在任何虚假、隐瞒情况，我方承担由此产生的一切后果。

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	备注
1						
2						
3						
4						
5						
...						
...						

备注：

- 1、表中所列内容为满足本项目要求的主要成交标的；
- 2、以上承诺情况（名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等），将按约定随成交公告公示。
- 3、本页《主要成交标的承诺函》由供应商准确填写。

供应商公章：

(六) 磋商响应表

按磋商文件规定填写			按供应商所投内容填写	
第一部分：技术部分响应				
序号	品名	磋商文件服务要求	供应商承诺的服务	偏离说明
1				
2				
3				
...				
第二部分：商务部分响应				
序号	内容	磋商文件要求	供应商承诺	不允许负偏离
1	付款方式			
2	合同争议处理			
3	服务地点			
4	服务期限要求			
5	其他说明			
第三部分：服务说明一览表（如有）				

供应商公章：

备注：

- 1、供应商必须逐项对应描述磋商文件的服务要求，如不进行描述，仅在响应栏填“响应”或未填写的，将可能导致响应无效；
- 2、供应商可以对采购人的服务方案进行优化，提供满足采购人实际需要更优的服务方案，须在上表偏离说明中详细注明，且此方案须经评审委员会评审认可；采购人提出的实质性的要求不允许负偏离，商务部分响应不允许负偏离；
- 3、响应部分可后附详细说明及技术资料、相关技术和服务方案。

(七) 与评审有关的证明文件

(供应商可自行制作格式)

备注:

- 1、与评审有关的证明文件详见采购需求、评审办法;
- 2、请供应商自行将所要求的证明、证件资料按采购需求和评审办法的评审顺序依次制作, 并制作目录、标明页码。

3、与评审有关的证明文件索引目录格式:

序号	磋商文件“评审办法”评审对应指标	陈述、说明、方案及证明资料名称	对应本章节页码范围 (注: 不在本章节体现的证明资料, 须注明其证明材料在响应文件中所在章节位置, 例如资格审查指标中“供应商声明函”, 供应商应注明详见响应文件第十一章-供应商声明函, 无需在本章节中重复提供)
一	审查指标		
1			
2			
3			
4			
5			
.....			

供应商公章:

（八）授权委托书

本授权书声明：我方授权本公司（工厂）_____（供应商授权代表姓名、职务）代表我方参加本项目采购活动，全权代表我方处理采购活动的一切事宜，包括但不限于：开标、评审、磋商、签约等。供应商授权代表在采购过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。

特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件或影印件：

授权代表联系方式：_____（请填写手机号码）

特此声明。

供应商公章：

日 期：____年____月____日

备注：

- 1、本项目只允许有唯一的供应商授权代表，提供身份证明扫描件或影印件；
- 2、供应商法定代表人参加磋商的无需提供授权委托书，提供身份证明扫描件或影印件。

（九）服务方案、人员配备

（供应商可自行制作格式）

（十）服务承诺

(供应商可自行制作格式)

（十一）供应商声明函

根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，我方郑重声明：

1、我方完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （6）符合法律、行政法规规定的其他条件。

2、我方已按照磋商文件中供应商须知前附表中规定进行了查询，无以下不良信用记录情形：

- （1）被人民法院列入失信被执行人；
- （2）被税务部门列入重大税收违法失信主体；
- （3）被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方承诺：合同签订前，若我方不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，或具有不良信用记录情形，贵方可取消我方成交资格或者不授予合同，所有责任由我方自行承担。同时，我方愿意无条件接受监管部门的调查处理。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商公章：

日期：

（十二）中小企业声明函（服务）

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

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_____项目采购活动提供由本单位承担提供服务。

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：

八、质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

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