

项目编号：GDS-CG-CS-2025019

# 广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目

# 磋商 商 文 件

采购人： 广德市文物管理所

采购代理机构： 安徽宏安工程咨询有限公司

## 目 录

一、竞争性磋商公告 .....	1
二、供应商须知前附表 .....	4
三、供应商须知 .....	10
四、采购需求 .....	21
五、磋商与评审 .....	45
六、采购合同（采购人提供） .....	52
七、响应文件格式 .....	62
八、质疑函范本 .....	76

# 一、广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目竞争性磋商公告

## 项目概况

广德市博物馆 2025-2026 年度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 (<http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn>) 获取采购文件, 并于 2025 年 04 月 15 日 09 时 30 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: GDS-CG-CS-2025019

项目名称: 广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目

采购方式: 竞争性磋商

预算金额: 人民币伍拾玖万捌仟元整 (598000.00 元)

最高限价: 人民币伍拾玖万捌仟元整 (598000.00 元)

采购需求: 本项目主要包括讲解员服务、保洁卫生服务、消防管理服务、秩序维护服务、公用设施设备日常运行、保养、维修服务工作, 详见采购文件。

合同履行期限: 一年, 期满经采购人考核合格后, 续签一年, 总服务期不超过两年。

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;
3. 本项目的特定资格要求: 无。

## 三、获取采购文件

1. 时间：2025 年 04 月 03 日至 2025 年 04 月 15 日 09 时 30 分（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：0 元。

#### 四、响应文件提交

1. 截止时间：2025 年 04 月 15 日 09 时 30 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：2025 年 04 月 15 日 09 时 30 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。

#### 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. 响应保证金：本项目无需缴纳响应保证金；

3. 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；

本项目所属行业：**物业管理**，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；

4. 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；

5. 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。供应商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》；供应商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》；

6. 本公告同时在安徽省政府采购网、宣城市公共资源交易中心网、宣城市人民政府网、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、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系**

### **1. 采购人信息**

名称：广德市文物管理所

地址：广德市文化中心西北角（荷花路与桃州南路交汇处东北角）

联系方式：蒋先生 15156353661

### **2. 采购代理机构信息**

名称：安徽宏安工程咨询有限公司

地址：安徽省广德市桃州镇金恒建材市场 20 幢 302-306 室

联系方式：18365320303

### **3. 项目联系方式**

项目联系人：李工

电话：18365320303

## 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：	广德市财政局 0563-6816059 地址：广德市桃州镇桃州南路 187 号
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	无
9	质量保证金：	无（政府采购货物、服务项目不得收取质量保证金及其他没有法律依据的保证金。）
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：	<b>综合评分法</b>
15	考察方式：	自行考察

16	质疑、答疑、澄清	<p>1、供应商质疑均应按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令 第94号）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（2252037648@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、各供应商在投标截止时间前务必登录安徽省政府采购网、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。网上发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> <p>7、采购人和采购代理机构联系部门（负责人）、联系电话、通讯地址详见公告。</p>
17	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。
18	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。
19	逾期送达情形	1、供应商未按规定上传加密的响应文件的；

		<p>2、上传了加密响应文件未按规定完成解密；</p> <p>（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）</p>
20	对中小型企业产品的价格扣除	<p>1、依据财政部 工业和信息化部《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：</p> <p>本项目<u>（是）</u>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。）</p> <p>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），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<b>监狱企业的证明文件</b>，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《<b>残疾人福利性单位声明函</b>》，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>
21	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</p>



		<p>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。</p>
22	随成交公告一并公示的相关附件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目采购文件；</li> <li>2. 成交供应商响应的《主要成交标的承诺函》；</li> <li>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）；</li> <li>4. 成交供应商为中小企业的，公告其《中小企业声明函》（如有）；</li> <li>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）；</li> <li>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）。</li> </ol>

23	不良信用记录查询渠道	<p>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）：</p> <p>（1）失信被执行人：“信用中国”网（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）、</p> <p>（2）重大税收违法案件当事人名单：“信用中国”网（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）、</p> <p>（3）政府采购严重违法失信行为记录名单：“中国政府采购网”（<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）</p> <p><b>供应商在编制响应文件时可自行查询信用记录，按采购文件中的格式提供《供应商声明函》；</b></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>
24	代理费用的收取标准和方式	<p>本项目代理费用根据代理合同约定，代理费用为人民币壹万玖仟伍佰陆拾捌元整（19568.00 元）。</p> <p>注：该项费用已包含在项目预算中，由成交人在领取成交通知书时支付给采购代理机构。</p>
25	付款方式：	详见采购需求
26	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>
27	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</p>

		作为赔偿或补偿。对因政策变化等原因不能签订合同，造成企业合法权益受损的情形，采购人应与供应商充分协商，给予合理补偿。
28	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。
29	政采贷	根据《安徽省财政厅中国人民银行合肥中心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。
30	其他	供应商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( <a href="http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn">http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn</a> )-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）》。
31	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。
32	备注	成交供应商领取成交通知书时，须提供四份纸质响应文件（一正三副）给采购代理机构（纸质响应文件应从“投标文件制作软件”中直接打印成册，与电子响应文件一致）。

## 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，均应当是有关机构颁发，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。即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。考察现场的对象是已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，不再在指定网站公告。

### **（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 投标报价不得高于磋商文件（公告）列明的项目预算、最高限价。

14.2 供应商的报价应包含所投服务、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磋商小组。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案件当事人名单；（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](http://www.creditchina.gov.cn)）、（2）重大税收违法案件当事人名单：“信用中国”网（[www.creditchina.gov.cn](http://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](http://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，协商不成的，提交仲裁委员会仲裁或法院裁决。

### **26、履约保证金**

无（本项目免收履约保证金）

### **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《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》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 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的时间内作出答复的，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

### 物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）

#### 使用说明

1. 本需求标准适用于办公场所的物业管理服务政府采购项目。

2. 采购人应当按照《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）的要求，结合采购项目实际情况，确定采购需求。采购人可以对本需求标准所列的服务内容及服务标准作必要的调整，也可以对相关指标提出更高要求，但不得超出实际需要。采购需求的所有内容，应当包含在合同文本中。

3. 采购人应当加强履约验收管理，按照采购合同约定对供应商提供的物业管理服务进行验收，对于供应商未按合同约定提供物业管理服务的，采购人应当依法追究其违约责任。

4. 采购人应当按照政府采购有关规定，在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上及时发布项目信息，但涉及国家秘密、商业秘密的信息，以及其他依照法律、行政法规和国家有关规定不得公开的信息除外。采购人应当审慎研究，不宜对外公开的信息不得公开。

5. 采购人设定供应商资格、技术、商务条件等不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。需由经许可的单位提供的服务，如锅炉、压力容器、电梯等特种设备维修等，采购人可另行采购，也可将相关内容包含在物业管理服务中采购。将相关内容包含在物业管理服务中采购的，采购人应当在采购文件中明确相应资格条件，接受联合体或同意采取分包方式履行。

## 1.项目基本情况

### 1.1 物业情况

物业名称	物业地址
物业名称 1 广德市文物管理所	广德市文化中心西北角

1.2 采购人提供物业办公用房约 20m<sup>2</sup>

1.3 采购人提供食堂，餐费由供应商自理；

1.4 采购人不提供住宿，需供应商自理。。

1.5 中标人所需办公用品和大楼卫生间低值易耗品都由中标人负责。

1.6 化粪池清掏及运输至少 3 次/年，保证化粪池畅通、不溢池。

1.7 垃圾袋、垃圾篓、卫生纸、香球、洗手液等净化品日常消耗品由中标人提供。



## 2.物业服务范围

【物业名称】：广德市文物管理所

名称		明细	服务内容及标准
广德市文物管理所		建筑总面积约 5800m <sup>2</sup> （其中地下车库约 0m <sup>2</sup> ），地上 3 层，每层有办公室若干间，每层有卫生间 1 间，共有会议室 2 间	
总 面 积	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	约 5800m <sup>2</sup>	见“3.5 保安服务”
	需保洁面积（m <sup>2</sup> ）	约 5800m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	地面材质为瓷砖，总面积约 4230 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
内 墙 饰面	内墙饰面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	乳胶漆、玻璃隔断内墙总面积约 2431 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	铝扣板、石棉板、乳胶漆总面积约 4200 m <sup>2</sup> 。	见“3.3 保洁服务”
会 议 室	室内设施说明	会议桌、会议椅、投影机、话筒、等离子投屏电视等	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	会议室总数量 2 个，总面积约 300 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.6 会议服务”
外墙	外墙各材质及总面积（m <sup>2</sup> ）	外立面为及玻璃幕墙组成，其中外墙铝板约 5400 m <sup>2</sup> ，玻璃幕墙约 1200 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
	外墙需清洗面积（m <sup>2</sup> ）	约 1500 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
卫 生 间	卫生间数量（个）及总面积（m <sup>2</sup> ）	卫生间数量 3 个，总面积约 150 m <sup>2</sup>	见“3.3 保洁服务”
垃 圾 存 放 点	各垃圾存放点位置、面积（m <sup>2</sup> ）及数量（个）	垃圾堆放点 1 个	见“3.3 保洁服务”
车 行 / 人 行 口	车行口	1 个	见“3.5 保安服务”
	人行口	1 个	见“3.5 保安服务”
设 施 设备	电梯系统	客梯 两部，已过质保期限	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	空调系统	空调系统为多联式中央空调 1 套。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

	给排水系统	地下室：消防泵 两套， 喷淋泵 两 套，变频控制柜两套、 排污泵：6 台，已过质保期。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	消防系统	消防系统由烟感、温感、手报、消火栓、消防主机等组成，已过质保期。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
	安防系统	监控系统，道闸系统等。	见“3.5 保安服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

## （2）物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	约 600 <sup>m2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
绿化	约 1500 <sup>m2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.4 绿化服务”
道路及广场	约 6000 <sup>m2</sup>	见“3.3 保洁服务”“3.5 保安服务”
垃圾箱	4 个	见“3.3 保洁服务”
消防栓	6 个	见“3.3 保洁服务”
室外配电箱	1 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
门前三包	约 100 <sup>m2</sup>	见“3.3 保洁服务”
露台	约 20 <sup>m2</sup>	见“3.3 保洁服务”
监控	35 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”
指示牌、显示屏	2 个	见“3.3 保洁服务”“3.2 公用设施设备维护服务”

### 3. 物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务、讲解员服务、项目负责人服务等。

#### 3.1 基本服务

序号	服务内容	服务标准
1	目标与责任	根据本项目实际情况制定年度工作目标计划，明确各个部门管理责任，并制定相关工作实施方案。
2	服务人员要求	(1) 每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。
		(2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。
		(3) 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求。
		(4) 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。
		(5) 着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。
		(6) 1、项目负责人：具有大专以上学历，熟悉物业管理相关法规，并能规范组织辖区内的管理、服务工作。 2、一般工作人员： 2.1、保安人员要求为男性，身高 1.70 米以上，18 周岁以上 55 周岁以下； 2.2、保洁人员性别不做要求，身高 1.55 米以上，18 周岁以上 60 周岁以下； 2.3、讲解人员要求为女性，身高 1.55 米以上，18 周岁以上 40 周岁以下； 2.4、电工需具备高、低压电工证。
3	保密和思想政治教育	(1) 建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。
		(2) 根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。
		(3) 每季度至少开展 1 次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。

		(4) 发现服务人员违法违规或重大过失, 及时报告采购人, 并采取必要补救措施。
4	档案管理	(1) 建立物业信息, 准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存, 并确保其物理安全。
		(2) 档案和记录齐全, 包括但不限于: ①采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。②房屋维护服务: 房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务: 设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④保安服务: 监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务: 工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥绿化服务: 绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。⑦其他: 客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。
		(3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求, 未经许可, 不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。
		(4) 履约结束后, 相关资料交还采购人, 采购人按政府采购相关规定存档。
5	分包供应商管理	(1) 合理控制外包服务人员数量和流动率。
		(2) 根据采购人要求明确对分包供应商的要求, 确定工作流程。
		(3) 明确安全管理责任和保密责任, 签订安全管理责任书和保密责任书。
		(4) 开展服务检查和监管, 评估服务效果, 必要时进行服务流程调整。
		(5) 根据工作反馈意见与建议, 持续提升服务品质。
		(6) 本项目保安、保洁服务不允许分包
6	服务改进	(1) 明确负责人, 定期对物业服务过程进行自查, 结合反馈意见与评价结果采取改进措施, 持续提升管理与服务水平。
		(2) 对不合格服务进行控制, 对不合格服务的原因进行识别和分析, 及时采取纠正措施, 消除不合格的原因, 防止不合格再发生。
		(3) 需整改问题及时整改完成。
7	重大活动后勤保障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程, 需对任务进行详细了解, 并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。
		(2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署, 确保任务顺利进行, 对活动区域进行全面安全检查, 发现并排除安全隐患, 对车辆进行有序引导和管理, 确保交通安全畅通, 以礼貌、专业的态度对待来宾, 展现良好形象。
		(3) 收尾工作。对现场进行检查, 做好清理工作。
8	应急保障预案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况, 对重点部位及危险隐患进行排查, 并建立清单/台账; 应当对危险隐患进行风险分析, 制定相应措施进行控制或整改并定期监控; 随着设施设备、服务内容的变

		化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。
		（2）应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。
		（3）应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。
		（4）应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。
		（5）卡口如遇停电、设备故障或海关测试时遇到紧急情况，保障卡口进出车辆、人员有效监管，做好出入 检查，引导车辆停放有序。
9	服务方案及工作制度	（1）制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。
		（2）制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。
		（3）制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、绿化服务方案、保洁服务方案、保安服务方案、会议服务方案等。
10	信报服务	（1）对邮件、包裹和挂号信等进行正确分理、安全检查和防疫卫生检查。
		（2）及时投送或通知收件人领取。
		（3）大件物品出入向采购人报告，待采购人确认无误后放行。
		（4）其它信息报送应第一时间上报，不得迟报、瞒报
11	服务热线及紧急维修	（1）设置 24 小时报修服务热线。
		（2）紧急维修应当 15 分钟内到达现场，不间断维修直至修复。
12	其他服务	

### 3.2 公用设施设备维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 重大节假日及恶劣天气前后, 组织系统巡检 1 次。
		(2) 具备设施设备安全、稳定运行的环境和场所(含有限空间), 温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。
2	设备机房	(1) 设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人, 且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家标准规范要求, 机房巡视及外来人员记录清晰完整, 标识统一。
		(2) 设备机房门窗、锁具应当完好、有效。
		(3) 每半月至少开展 1 次清洁, 整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害, 温湿度符合设备运行要求。
		(4) 按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明, 防止小动物进入。
		(5) 安全防护用具配置齐全, 检验合格。
		(6) 应急设施设备用品应当齐全、完备, 可随时启用。
3	给排水系统	(1) 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》(GB5749) 的相关要求。
		(2) 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》(GB17051) 的相关要求。
		(3) 设施设备、阀门、管道等运行正常, 无跑、冒、滴、漏现象。
		(4) 有水泵房、水箱间的, 每日至少巡视 1 次。每年至少养护 1 次水泵。
		(5) 遇供水单位限水、停水, 按规定时间通知采购人。
		(6) 每季度至少开展 1 次对排水管进行疏通、清污, 保证室内外排水系统通畅。
4	电梯系统	(1) 电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。配合专业电梯维保单位开展电梯的安全状况检查。
		(2) 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案, 每年至少开展演练 1 次。电梯出现故障, 物业服务人员 10 分钟内到场应急处理。
		(3) 根据采购人需求, 合理设置电梯开启的数量、时间。
5	空调系统	(1) 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》(GB50365) 的相关要求。
		(2) 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》(GB/T18883) 的相关要求。
		(3) 定期维保并做好记录, 保证空调设施设备处于良好状态。
		(4) 中央空调运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设

		备进行系统检查，运行期间每日至少开展 1 次运行情况巡查。
		(5) 每半年至少开展 1 次管道、阀门检查并除锈。
		(6) 配合专业维保单位每年至少开展 1 次系统整体性维修养护，检验 1 次压力容器、仪表及冷却塔噪声。
		(7) 配合专业维保单位每年至少开展 1 次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒；每 2 年至少开展 1 次风管清洗消毒。
		(8) 配合专业维保单位每年至少开展 1 次分体式空调主机（含空调过滤网）和室外机清洁。每月至少开展 1 次挂机和室外支架稳固性巡查。
		(9) 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。
		(10) 发现故障或损坏应当在 30 分钟内到场，协助处理相关事宜。
6	消防系统	(1) 配合专业维保单位做好消防设施的维护管理，符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）的相关要求。
		(2) 配合专业维保单位做好消防设备检测，符合《建筑消防设施检测技术规程》（GA503 或 XF503）的相关要求。
		(3) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
		(4) 消防系统各设施设备使用说明清晰，宜图文结合。
		(5) 自动喷水灭火系统启动正常。
		(6) 消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散等系统运行正常。
		(7) 消防监控系统运行良好，自动和手动报警设施启动正常。
		(8) 正压送风、防排烟系统运行正常。
7	供配电系统	(1) 建立 24 小时运行值班监控制度。
		(2) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。
		(3) 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。
		(4) 核心部位用电建立高可控用电保障和配备应急发电设备，定期维护应急发电设备。
		(5) 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。
		(6) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
		(7) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
8	弱电系统	(1) 安全防范系统维护保养符合《安全防范系统维护保养规范》（GA/T 1081）的相关要求。
		(2) 保持监控系统、门禁系统、安全防范系统等运行正常，有故障及时排除。
9	照明系统	(1) 外观整洁无缺损、无松落。

		(2)更换的照明灯具应当选用节能环保产品,亮度与更换前保持一致。
		(3)每周至少开展1次公共区域照明设备巡视。

注：电梯系统、弱电系统等设施设备的安装改造维修应当由具备相应资质的供应商完成，如供应商自身不具备，可进行分包由具有相应资质的单位完成。服务标准涉及的国家标准有更新的，执行国家最新标准。

### 3.3 保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1)建立保洁服务的工作制度及工作计划,并按照执行。
		(2)做好保洁服务工作记录,记录填写规范、保存完好。
		(3)作业时采取安全防护措施,防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。
		(4)进入保密区域时,有采购人相关人员全程在场。
2	办公用房区域保洁	(1)大厅、楼内公共通道: ①公共通道保持干净,无异味、无杂物、无积水,每日至少开展1次清洁作业。 ②门窗玻璃干净无尘,透光性好,每周至少开展1次清洁作业。 ③指示牌干净,无污渍,每日至少开展1次清洁作业。
		(2)电器、消防等设施设备: ①配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净,无尘无污迹,每月至少开展1次清洁作业。 ②监控摄像头、门禁系统等表面光亮,无尘、无斑点,每月至少开展1次清洁作业。
		(3)楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水,每日至少开展1次清洁作业。
		(4)开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水,每日至少开展1次清洁作业。
		(5)作业工具间: ①保持干净,无异味、无杂物、无积水,每日至少开展1次清洁作业。 ②作业工具摆放整齐有序,表面干净无渍,每日消毒。
		(6)公共卫生间: ①保持干净,无异味,垃圾无溢出,每日至少开展1次清洁作业。 ②及时补充厕纸等必要用品。
		(7)电梯轿厢: ①保持干净,无污渍、无粘贴物、无异味,每日至少开展1次清洁作业。 ②灯具、操作指示板明亮。



		(8) 平台、屋顶、天沟保持干净, 有杂物及时清扫, 每月至少开展 1 次清洁作业。
		(9) 石材地面、内墙做好养护工作, 每季度开展 1 次清洁作业。(各类材质地面、内墙服务管理标准详见 3.4.1)
		(10) 地毯干净、无油渍、无污渍、无褪色, 每月至少开展 1 次清洁作业。
		(11) 大厅、展区、楼层走道等公共区域每天适时清扫, 保持墙面、天花板、门窗、踢脚线等部位的清洁, 保持室内无杂物, 无污痕、无尘挂。每天开窗通风, 保持空气清新。
3	公共场地区域保洁	(1) 每日清扫道路地面、停车场等公共区域 2 次, 保持干净、无杂物、无积水。
		(2) 雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪, 并采取安全防护措施。
		(3) 各种路标、宣传栏等保持干净, 每月至少开展 1 次清洁作业。
		(4) 清洁室外照明设备, 每月至少开展 1 次清洁作业。
		(5) 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象, 每天至少开展 1 次巡查。
		(6) 办公区外立面定期清洗、2 米以上外窗玻璃擦拭, 每年至少开展 1 次清洗。(各类材质外立面服务标准详见 3.4.1)
		(7) 空置土地区域每日开展清洁作业, 每日开展 1 次巡查
4	垃圾处理	(1) 在指定位置摆放分类垃圾桶, 并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据所在城市的要求设置。
		(2) 桶身表面干净无污渍, 每日开展至少 1 次清洁作业。
		(3) 垃圾中转房保持整洁, 无明显异味, 每日至少开展 1 次清洁作业。
		(4) 化粪池清掏, 无明显异味, 每半年至少开展 1 次清洁作业。
		(5) 每个工作日内要对楼层产生的垃圾, 进行清理分类, 并运至垃圾集中堆放点。
		(6) 垃圾装袋, 日产日清。
		(7) 建立垃圾清运台账, 交由规范的渠道回收处理。
		(8) 做好垃圾分类管理的宣传工作, 督促并引导全员参与垃圾分类投放。
		(9) 垃圾分类投放管理工作的执行标准, 按所在城市的要求执行。
5	卫生消毒	(1) 办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒, 消毒后及时通风, 每周至少开展 1 次作业。
		(2) 采取综合措施消灭老鼠、蟑螂, 控制室内外蚊虫孳生, 达到基本无蝇, 每季度至少开展 1 次作业。
		(3) 发生公共卫生事件时, 邀请专业单位开展消毒、检测等工作。

### 3.3.1 具体清洁要求

序号	材质	清洁要求
1	环氧地坪地面	(1) 清理垃圾：清理地面上的垃圾和杂物。
		(2) 清洗地面：用专业的清洁剂或去污剂清洗地面。清洁剂和去污剂的选取要根据污垢的性质而定。环氧地坪一般使用弱酸性或弱碱性的清洁剂，避免使用酸性或碱性强的清洁剂。
		(3) 滚刷或颗粒机进行深层清洗：对于顽固沉积物，需要使用滚刷或颗粒机进行深层清洗。
		(4) 浸泡：将清洁剂或去污剂浸泡在环氧地坪上，加强去除污渍的效果。
		(5) 冲洗：用清水将地面冲洗干净，以去除残留的清洁剂或去污剂。
2	耐磨漆地面	(1) 日常清洁：使用软质拖把或地板清洁机，配合清水和中性清洁剂进行清洁。避免使用酸性或碱性清洁剂，以免损坏地面表面。定期清理地面上的污渍和杂物，保持地面干净整洁。
		(2) 打蜡：为了增加耐磨地面的光亮度和耐磨性，可以进行打蜡处理。使用适合聚氨酯地面的蜡进行均匀涂抹，待蜡干燥后使用抛光机或拖把清理地面，使其变得光滑而有光泽。
3	瓷砖地面	(1) 日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。
4	石材地面	(1) 根据各区域的人流量及大理石的实际磨损程度制定大理石的晶面保养计划。
		(2) 启动晶面机，使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。
5	水磨石地面	(1) 日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。
6	地胶板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地胶板地面进行打蜡处理。
7	地板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地板进行打蜡处理。
8	地毯地面	(1) 日常用吸尘器除尘，局部脏污用湿布配中性清洁液重点清洁。
		(2) 用地毯清洗机进行整体清洗，除螨。
9	乳胶漆内墙	污渍时用半干布擦拭。
10	墙纸内墙	有污渍时用半干布擦拭。
11	木饰面内墙	有污渍时用中性清洁剂、半干布擦拭。
12	石材内墙	有污渍时用半干布擦拭。
13	金属板内墙	有污渍时用半干布擦拭。

14	广场喷泉	广场喷泉内圈每年清洗 4 次，外圈每月清洗 1 次。
15	.....	

### 3.4 绿化服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。
		(2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。
		(4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。
2	室内空中花园	(1) 按规定的地点、数量摆放，不受人为垃圾（烟蒂、纸屑、茶叶水等）的污染，及时浇水、养护、清理、发现有枯萎现象立即报告，确保成活率在 95%以上。 (2) 绿化养护人员有专业知识。 (3) 建立绿化养护台账。

### 3.5 保安服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 建立保安服务相关制度，并按照执行。
		(2) 对巡查、值守及异常情况做好相关记录，填写规范，保存完好。
		(3) 配备保安服务必要的器材。
2	出入管理	(1) 办公楼（区）主出入口应当实行 24 小时值班制。
		(2) 设置门岗，外来人员进入需登记信息后方可进入
		(3) 在出入口对外来人员及其携带大件物品、外来车辆进行询问和记录，并与相关部门取得联系，同意后方可进入。
		(4) 大件物品搬出有相关部门开具的证明和清单，经核实后放行。
		(5) 排查可疑人员，对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。
		(6) 配合相关部门积极疏导上访人员，有效疏导如出入口人群集聚、车辆拥堵、货物堵塞道路等情况。
		(7) 根据物业服务合同约定，对物品进出实行安检、登记、电话确认等分类管理措施。大宗物品进出会同接收单位收件人审检，严防违禁品（包括毒品、军火弹药、管制刀具、易燃易爆品等）、限带品（包括动物、任何未经授权的专业摄影设备、无人机等）进入。
		(8) 提供现场接待服务。 ①做好来访人员、车辆进出证件登记，及时通报。 ②严禁无关人员、可疑人员和危险物品进入办公楼（区）内。 ③物品摆放整齐有序、分类放置。 ④现场办理等待时间不超过 5 分钟，等待较长时间应当及时沟通。 ⑤对来访人员咨询、建议、求助等事项，及时处理或答复，处理和答复率 100%。 ⑥接待服务工作时间应当覆盖采购人工作时间（ ⑦与被访人进行核实确认；告知被访人的办公室门牌号；告知访客注意事项（根据实际需要填写注意事项）。
3	值班巡查	(1) 建立 24 小时值班巡查制度。
		(2) 制定巡查路线，按照指定时间和路线执行，加强重点区域、重点部位及装修区域的巡查。
		(3) 内保人员服从业主工作安排，认真履行岗位工作职责。爱护和管理好监控室各项设施，严格操作规程，确保监控系统的正常运作。随时监视屏幕情况，发现可疑情况及时处理并做好详细记录。

		(4) 按保证馆内正常办公秩序不受任何干扰和影响, 大厅秩序井然, 无吸烟、大声喧哗等现象, 禁止快递、推销、叫卖、携带宠物及闲杂人员等进入办公服务区域; 保证本区域公共财产不受损坏和丢失。
		(5) 巡查期间保持通信设施设备畅通, 遇到异常情况立即上报并在现场采取相应措施。
		(6) 收到监控室指令后, 巡查人员及时到达指定地点并迅速采取相应措施。
4	监控值守	(1) 监控室环境符合系统设备运行要求, 定期进行检查和检测, 确保系统功能正常。
		(2) 监控设备 24 小时正常运行, 监控室实行专人 24 小时值班制度。
		(3) 监控记录画面清晰, 视频监控无死角、无盲区。
		(4) 值班期间遵守操作规程和保密制度, 做好监控记录的保存工作。
		(5) 监控记录保持完整, 保存时间不应少于 90 天。
		(6) 无关人员进入监控室或查阅监控记录, 经授权人批准并做好相关记录。
		(7) 监控室收到火情等报警信号、其他异常情况信号后, 及时报警并安排其他安保人员前往现场进行处理。
5	车辆停放	(1) 车辆行驶路线设置合理、规范, 导向标志完整、清晰。
		(2) 合理规划车辆停放区域, 张贴车辆引导标识, 对车辆及停放区域实行规范管理。
		(3) 严禁在办公楼的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放车辆或充电。
		(4) 非机动车定点有序停放。
		(5) 发现车辆异常情况及时通知车主, 并做好登记; 发生交通事故、自然灾害等意外事故时及时赶赴现场疏导和协助处理, 响应时间不超过 3 分钟。
		(6) 每日不间断巡查对违规停放车辆进行疏导、劝离
6	消防安全管理	(1) 建立消防安全责任制, 确定各级消防安全责任人及其职责。
		(2) 每旬至少一次巡查消防栓、箱、烟感头、喷淋头、消防水阀、消防标志等消防设备是否完好、齐全, 并及时给予维修; 发现设备故障时, 必须及时修理或通知厂方处理, 保证设备二十四小时正常运转。
		(3) 消防栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。
		(4) 易燃易爆品设专区专人管理, 做好相关记录。
		(5) 发现火警有义务迅速向政府有关职能部门报告, 并马上派人前往报警地点, 迅速采取措施, 组织力量救火, 抢救生命和物资。
		(6) 定期组织消防安全宣传, 每半年至少开展 1 次消防演练。
7	突发事件处理	(1) 制定突发事件安全责任书, 明确突发事件责任人及应承担的安

		全责任。
		(2) 建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。
		(3) 识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。
		(4) 每半年至少开展 1 次突发事件应急演练，并有相应记录。
		(5) 发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。
		(6) 办公区域物业服务应急预案终止实施后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响，妥善安置和慰问受害及受影响的人员和部门。
		(7) 事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。
8	大型活动秩序	(1) 制定相应的活动秩序维护方案，合理安排人员，并对场所的安全隐患进行排查。
		(2) 应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。
		(3) 活动举办过程中，做好现场秩序的维护和突发事件的处置工作，确保活动正常进行。

### 3.6 会议服务

序号	服务内容	服务标准
1	会议受理	接受会议预订，记录会议需求。
2	会前准备	<p>(1) 会前一小时开窗通风，并根据天气要求适当调整空调温度及室内光线。保证会议室内无异味，温度适宜。</p> <p>(2) 根据会议大概人数准备纸杯，并提前放好茶叶。并备少数空杯供不喝茶的与会人员使用。 音响等设备保障人员到位，检查设备，开启音响。</p> <p>(3) 会议室内备好纸笔，如与会人员需要及时提供。</p> <p>(4) 会议室需备好烟灰缸及抽纸，并保证烟灰缸洁净、抽纸为 1/3 盒以上。</p> <p>(5) 整理会议室桌椅、话筒等。椅子、话筒、两边绿植等均需摆放在一条直线上。确保会议室内卫生整洁，会议室所需物品摆放整齐、美观。</p> <p>(6) 会前 20—30 分钟打好开水，保证暖瓶内水温。</p> <p>(7) 会前守候，会前 40 分钟左右在会议室内进行会前守候。</p> <p>(8) 会前检查，会前 30 分钟再次检查会议室内需备物品、灯光、话筒、音响、桌椅、绿摆等设备设施。</p> <p>(9) 有投影仪的会议根据会议单位需要进行关灯。</p> <p>(10) 电视电话会议检查设备是否到位，是否符合会议要求。</p> <p>(11) 在会议前 15 分钟站立会议室门口迎候与会人员到达。</p>
3	引导服务	做好引导牌并放置在指定位置，引导人员引导手势规范，语言标准。
4	会中服务	<p>(1) 与会人员入座后，及时送上茶水。参会人数较多时可先在杯内倒少量开水泡开茶叶，同时防止茶水供应不及时。领导入座后，按先宾后主、先主后次顺序进行倒水服务，每间隔 10—15 分钟倒水一次。动作要轻，避免开水洒出。</p> <p>(2) 会议过程中，要时刻关注会议室内各项情况有领导发言时，及时为其打开话筒，有与会人员出门时，要及时为其开关门、指引方向，动作要轻，避免弄出声响影响会议室秩序。 要做到三轻（走路轻、讲话轻、动作轻）。</p> <p>(3) 在会议进行过程中，保持安静，按照服务规范守候在会议室内、外。</p> <p>(4) 悉心观察会议室状况。同时应保持会议室周围的安静，以确保会议顺利进行。</p> <p>(5) 给与会人员提供服务要主动、热情、耐心、周到，回答问题要得体、明确。</p>
5	会后整理	<p>(1) 会议结束时站在门一侧，微笑送客。</p> <p>(2) 清理会议室，检查会议室内有无遗留物品，如有遗失立即送还，若未能及时送还，应上缴公司，妥善保管并做好记录，必要时上报采购人处。</p>

		<p>(3) 及时补齐消耗的纸杯、茶叶、抽纸等会议物品。做好烟灰缸等物品的清洗工作,恢复桌椅、话筒摆放,会议室清扫完毕后方可离开。(4) 离开前需关闭、切断电源(音响、灯、空调等)、关好会议室所有门窗,确保安全隐患工作后方可离开。</p> <p>(5) 对会议现场进行检查,做好会场清扫工作。</p> <p>(6) 主动听取与会人员的意见和建议并记录,进行总结,对重大问题提出整改措施和处理报告。</p>
--	--	--

### 3.7 讲解员服务

序号	服务内容	服务标准
1	讲解员基本要求与职责	(1) 负责参观者的接待、引导和服务工作;熟悉并执行各岗位区域的日常工作流程;
		(2) 熟练掌握陈列内容及相关展品的背景知识;妥善解决突发事件,并及时反馈;
		(3) 负责接待说辞的更新;博物馆日常环境、安防、物业方面的管理;
		(4) 负责受理来访接待、收发传真、考勤登记、接听电话、解答咨询、记录等工作;
		(1) 负责参观者的接待、引导和服务工作;熟悉并执行各岗位区域的日常工作流程;

### 3.8 项目负责人服务

序号	服务内容	服务标准
1	项目负责人要求与职责	(1) 按时上下班,每天巡查员工情况,处理和记录观众的投诉,检查各部各岗工作情况,遇外出或严重情况即向业主单位报告。
		(2) 实施相关文件和资料及质量记录的管理,对馆内服务提出管理方案。
		(3) 按月对甲方以书面形式汇报工作计划及工作完成情况。接受甲方的考核。



5. 物业管理服务人员需求

广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务人员配置明细表

部门职能	岗位	岗位所需总人数 (人)	年龄要求（周岁）	性别
项目负责人	专职物业项目 负责人	1	男：25-55 女：25-50	男女均可
讲解员服务	讲解员	3	18-40	女性
公用设施设备 维护服务	水电工（需持证 上岗）	1	18-55	男性
保洁服务	保洁员	4	18-60	男女均可
保安服务	主展厅保安	1	18-55	男性
	内保	2		
	西展厅保安	1		
	革命历史展厅 保安	1		
	高规格展厅保 安	1		
	巡逻岗	1		
安检服务	安检人员	1	18-55	男女均可
合计人数	17 人			

注：1、供应商应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。

2、 供应商应当自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。

3、 以上物业服务人员配备为最低要求, 物业管理服务要求为基本标准, 不满足此标准作无效标处理。

## 6.商务要求

### 6.1 实施期限

- 1、本物业管理服务期限为一年，期满经采购人考核合格后，续签一年，总服务期不超过两年。
- 2、从中标人接管本项目后第一个月为试用服务期，在试用服务期内，根据合同约定的服务条款，经采购人三次书面通知整改仍未达到要求的，采购人有权终止合同。
- 3、试用服务期满后，由采购人组织相关人员就服务事项进行测评，满意率未达 60%的，采购人有权终止合同。
- 4、在合同履行期内，如中标人的服务标准没有达到招标文件规定，采购人要求整改拒不执行的，采购人可以随时解除合同。

### 6.2 付款方式

- 1.1 本项目属于以人工投入为主，根据《安徽省财政厅关于进一步贯彻落实优化政府采购营商环境有关规定的通知》皖财购〔2023〕615 号文，可不约定预付款。
- 1.2 由采购人对成交供应商进行考核，根据考核汇总结果，按季度支付物业管理服务费用（如遇节假日、双休日顺延）。

### 6.3 验收标准与要求

#### 考核办法：

- 1、检查考核频率。采购人组织考核，按照每周一次的检查考核，并以实际检查考核得分的算术平均值作为当月考核得分。
- 2、考核实行百分制。月考核成绩在 90 分（含）以上的，不扣除当月承包费；90 分以下的，每少 1 分，扣除当月承包费的 1%，以此类推。
- 3、每月采购人根据日常检查、上级督查及领导抽查对作业企业进行综合考核，如果一年中有连续两个月考核得分在 70 分（不含）以下的，取消其服务资格，由此造成的损失由成交人自行承担。

#### 考核细则：

表一：《广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目\_年\_月物业管理  
服务考核检查记录表》

考核单位：

项目	分值	服务标准及评分细则	检 查 结 果			
			第一 周	第二 周	第三 周	第四 周
综合 管理	25	1、着司服，佩戴胸牌，微笑服务，礼貌用语。5分，一项不到位扣 0.5 分/每次。				
		2、坚守岗位，接待热情，有求必应，记录完整。5 分，每项次扣 0.5 分。				
		3、处理报修和投诉等及时、得当，不因管理原因造成不良后果。5 分一项不到位扣 0.5 分/每次				
		4、坚持长效岗位培训，职责清楚，检查引导到位。5 分，一处不到位扣 1 分/每次。				
		5、每月应做好工作计划与总结，以书面形式报采购人，保证工作的真实性与有效性 5 分。有虚假情况的，每项扣 0.25 分。				
安护 管理	45	1、主动询问外来人员，记录完整。5 分，每次扣 0.5 分。				
		2、内保实施 24 小时轮岗、监控。5 分，每次扣 1 分。				
		3、做好展厅的安全巡查工作，10 分，每次扣 1 分。				
		4、文物进行展览时，随时检查展柜、展品有无异样， 有无变动或损坏。10 分，每次扣 1 分。				
		5、认真做好交接班记录，严格执行交接班手续， 交班人员在交班前要填写好《交接班记录表》，5 分，每次扣 1 分。				
		6、内保值班中接收到报警信号时，应全方位调整监控镜头观察情况，及时到现场核查，跟进处理过程及结果，10 分，每次扣 1 分。				
环境卫 生管理	20	1、各楼层通道、大厅目视整洁无浮尘、无吊灰、无蛛网、无杂物。4 分，每次扣 0.1 分。				
		2、卫生间整洁，无积水、无积垢、无堵塞、无异味、无黄斑、无蛛网、蹲坑冲洗及时 4 分，每项				

		次扣 0.1 分。				
		3、垃圾日产日清，垃圾桶清理及时，无积垢、无积水、无浮尘。4 分，每次扣 0.2 分。				
		4、门窗等玻璃每周清洁两次，无灰尘、无明显印迹。4 分，每次扣 0.2 分。				
		5、楼梯、扶手、消防门每周清洁两次，确保无浮尘、无蛛网、无杂物、无积垢。4 分，每次扣 0.1 分。				
工程 维修 管理	5	1、有规范的长、短期公共设施设备维保计划，并经审核后付诸实施，因管理原因影响正常运行 每项扣 1 分。				
		2、保修 20 分钟内到现场，到位率 100%，维修及时率 100%，回访率 80%。因管理原因影响正常运行， 每项扣 1 分。				
绿化 管理	5	1、每日清扫绿化带，花坛表面洁净，督促租摆单位及时调整、更换、养护花卉品种；5 分，因管理原因影响观瞻 每项扣 1 分。				
周合计得分						
本月均分						

考核人：

分管领导：

表二：《广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目》 年 月一  
年 月季度物业管理服务考核检查汇总表

月 份	月	月	月	总 分	平 均 分
分 值					

考核人：

分管领导：

**7.需要说明的其他事项**

**7.1 零星维修材料费用**

（1）涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：单项零星维修费用在 500 元以下的，费用由中标单位承担。

（2）涉及以下情形的，由采购人承担：单项零星维修费用在 500 元及以上的，中标单位向采购人申请，经采购人确认后，由中标单位进行维修，费用由采购人支付。

**7.2 低值易耗品费用**

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：垃圾袋、垃圾篓、卫生纸、香球、洗手液等净化品日常消耗品。

**8.采购项目需落实的政府采购政策**

采购人应当落实政府采购政策，包括但不限于促进中小企业发展、促进残疾人就业、政府绿色采购政策等。

**9.采购人的其他要求**

9.1、中标人必须按规定及时配备服务人员及服务工器具等。

9.2、中标人需管理好安全物业服务，完善物业服务人员的人身安全保险，服务期内的各种人员伤亡、赔偿事故均由中标人自行负责。

9.3、凡遇物业服务重大体制改革或上级指示，需中途停止承包的，采购人有权终止合同（提前一个月通知中标人）。

9.4、凡遇采购人在正常工作时间以外或节假日有会议召开的，中标人必须无条件服从采购人的调配和

要求，并做好相关会务服务。

9.5、中标单位服务人员应在合同签订前报采购人处备案，如有人事变动，需提前告知采购人，经采购人同意后方可人事变动。采购人有权对中标单位实行管理,对不服从管理者,有权批评指正，若中标单位人员不服从采购人管理，导致工作无法开展的，中标单位必须配合并在七日内予以调整。

9.6、中标人必须爱惜和保管好相关设施、设备及桌椅板凳等，如发现有中标单位人为损坏的，中标人需按价赔偿。

9.7、采购人根据派驻人员的日常表现，有权建议中标单位对个别不合格人员进行清退。

9.8 供应商自行考虑广德市最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价指数上涨等理由要求增加物业管理费用。

10、报价要求：本项目报总价，报价应不低于广德市政策性费用（包含最低人员工资、社保、税金等）价格，否则将导致响应无效。报价为完成一年物业管理服务所需一切费用，包括但不限于为完成本项目服务要求所投入的人员工资、管理费、施工费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、人身意外伤亡、合同工期内的风险费用等为完成本次项目所发生的一切费用。成交供应商自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、生育、纳税等保险及劳保、工资、福利、食宿、员工上下班交通、成交供应商采购交通问题及成交供应商为完成服务所发生的一切费用。

## 五、磋商与评审

（以下评审办法由采购人：广德市文物管理所 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、采购人或采购代理机构按照采购文件规定查询供应商的信用记录并将查询结果反馈给磋商小组。
- 3、**初审**。磋商小组对所有供应商响应文件进行初审；
- 4、**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。

5、**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。

6、在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商。

7、**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。

8、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。

9、磋商并不限定只进行二轮报价，如果磋商小组认为有必要，可以要求供应商进行多轮报价。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；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**。

10、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。

11、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；

12、编写评审报告。



(五) 评审细则

广德市博物馆 2025-2026 年度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	不良信用记录查询	供应商不得存在供应商须知正文第 22.2 条中的不良信用记录情形		详见供应商须知正文第 22.2 条要求
3	磋商承诺函	符合磋商文件要求		按照规定格式
4	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
5	获取磋商文件方式	符合磋商文件要求		
6	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		
7	响应文件响应情况	付款响应、服务期响应等		
8	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 服务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。

9	报价	响应报价未超过本项目最高限价		超过本项目最高限价（预算价）为无效响应
10	.....			
11	中小企业声明函	按规定格式，并符合要求		
12	其他	提供本项目采购需求中要求提交的证明资料		
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	评标要点及说明
响应报价 (10 分)	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后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分 10 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）×10%×100</p>
技术部分 (53 分)	物业管理服务方案 (15 分)	<p>磋商小组根据采购文件要求及供应商提供的物业管理服务方案情况，进行综合评分：</p> <p>物业管理服务方案组成部分：</p> <p>①日常管理服务方案、②重大活动服务方案、③秩序维护管理方案、④保洁卫生服务方案、⑤公共设施设备日常维护方案</p> <p>注：以上每个部分评分标准：内容完整、措施有效，满足项目实际需求的视为符合；每项均符合的得 3 分，部分符合的得 1.5 分，不符合或未提供的不得分。</p>
	保障措施 (12 分)	<p>磋商小组根据采购文件要求及供应商提供的保障措施情况，进行综合评分：</p> <p>保障措施组成部分：</p> <p>①服务质量保障措施、②服务及时性保障措施、③安全保障措施、④工作重难点服务保障措施；</p> <p>注：以上每个部分评分标准：内容完整、措施有效，满足项目实际需求的视为符合；每项均符合的得 3 分，部分符合的得 1.5 分，不符合或未提供的不得分。</p>

	应急预案 (8 分)	<p>根据供应商针对本项目提供的：①针对项目特点制定公共事件、水、电、电梯等设施设备及环境维护等各种突发事件应急处理预案、②人员聚集、防恐、消防、抗震、人防、大风雨雪天气等六个专项应急方案、③应急服务设备及材料安排、④应急服务工作流程进行评审。</p> <p><b>上述内容每提供 1 项得 2 分，满分 8 分，未提供不得分。</b></p>
	管理制度 (10 分)	<p>根据供应商针对本项目提供的：①企业管理制度、②岗位职责制度、③人员奖惩制度、④档案管理制度、⑤值班巡查制度进行评审。</p> <p><b>上述内容每提供 1 项得 2 分，满分 10 分，未提供不得分。</b></p>
	作业人员培训 (8 分)	<p>根据供应商针对本项目提供的：①安全作业培训、②应急服务培训、③培训计划、④录用与考核等进行评审。</p> <p><b>上述内容每提供 1 项得 2 分，满分 8 分，未提供不得分。</b></p>
商务部分 (37 分)	综合实力 (9 分)	<p>供应商具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证的，每提供一个得 3 分，本项最高得 9 分。</p> <p><b>注：响应文件中需提供以上证书或证明文件的复印件或扫描件。</b></p>
	人员配备 (16 分)	<p>其他人员</p> <p>(1) 项目组成员中讲解员配备具有专科及以上学历证书，每有 1 个得 2 分，满分 4 分；</p> <p>(2) 项目组成员中讲解员具有二级甲等及以上普通话证书的，每提供 1 个得 2 分，满分 2 分；</p> <p>(3) 供应商拟派的项目人员中每提供 1 个具有中级及以上职称证书得 2 分，满分 4 分；</p> <p>(4) 供应商拟派的项目人员中具有四级（中级）及以上消防设施操作员（建构筑物消防员）职业资格证书（或技能等级证书）的或二级及以上注册消防工程师证书的得 2 分，本项最高得 2 分。</p> <p>(5) 保安人员中具有保安员证书的，每提供 1 人得 2 分，本小项满分 4 分。</p>

		<p>注：</p> <p>(1) 响应文件中须提供以上人员所需证书扫描件或影印件、网上公示截图（具有其中之一即可）等证明材料，未提供的不得分。</p> <p>(2) 供应商须提供为上述人员缴纳的近3个月内任意1个月社保证明材料。</p>
	<p>企业业绩 (6分)</p>	<p>供应商自2021年1月1日以来（以合同签订时间为准），具有类似项目业绩的，每提供一个得3分，最高得6分，没有不得分。</p> <p>注：响应文件中需提供合同的复印件或扫描件。复印件或扫描件应能辨识双方公章、签订时间，否则本项不得分。</p>
	<p>项目负责人业绩 (6分)</p>	<p>拟派项目负责人（即项目经理）自2021年1月1日以来（以合同签订时间为准），具有类似项目业绩的，每提供一个得3分，最高得6分，没有不得分。</p> <p>注：项目负责人业绩与企业业绩可为同一业绩。响应文件中需提供合同的复印件或扫描件，复印件或扫描件应能辨识双方公章、签订时间。同时提供供应商为项目负责人缴纳的近3个月内任意1个月的社保证明的复印件或扫描件，合同中不能体现项目负责人的，需提供合同甲方出具的证明材料，否则本项不得分。</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（采购人提供）

广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目

# 采 购 合 同

签订日期：2025 年      月      日

## 第一部分 合同书

项目名称：广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目

项目编号：\_\_\_\_\_

甲方（采购人）：广德市文物管理所

甲方地址：广德市文化中心西北角（荷花路与桃州南路交汇处东北角）

乙方（成交人）：\_\_\_\_\_

乙方地址：\_\_\_\_\_

签订地：\_\_\_\_\_

签订日期：2025 年      月      日

广德市文物管理所（以下简称：甲方）通过安徽宏安工程咨询有限公司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，组成本合同的多份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 竞争性磋商文件（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：广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务采购项目；
- 1.2.2 服务内容：广德市博物馆 2025-2026 年度物业管理服务，详见采购需求。

1.2.3 服务范围：本项目主要内容包括讲解员服务、保洁卫生服务、消防管理服务、秩序维护服务、公用设施设备日常运行、保养、维修服务等工作，详见采购文件。

1.2.3 服务质量: 合格。

### 1.3 合同价款

本合同总价为：人民币                      元（小写                      元）。

其中含预付款：人民币\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）（乙方明确表示无需支付预付款或降低预付款比例的，需合同约定或书面说明）。

#### 1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式:

1.4.2 发票开具方式：增值税专用发票。

### 1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：一年（自 年 月 日至 年 月 日）

注：一年，期满经采购人考核合格后，续签一年，总服务期不超过两年；

1.5.2 服务地点：广德市文物管理所；

1.5.3 服务方式：根据甲方要求。

## 1.6 权利义务

1.6.1 甲方为乙方完成各项物业管理目标创造适宜的条件，尊重乙方自主经营，不干涉乙方企业内部的事务，按合同约定支付物业管理费。在本合同履行期间，甲方向乙方免费提供办公用房。

1.6.2 甲方对乙方的管理服务进行监督、检查，并在服务期内对乙方物业管理服务工作进行全面考核。



1.6.3 乙方按照国家法律法规自主经营、自负盈亏、自行负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷等事宜，甲方不负任何责任。

1.6.4 乙方须完成承诺的物业管理各项指标。

1.6.5 乙方在合同管理期内，对该物业建筑、设施、设备以及由甲方配置的用具（工具）、管理过程中形成的各种资产应妥善保管使用，否则应承担损害赔偿；

1.6.6 乙方管理期间有责任对该物业工程和日后管理中发现问题及时向甲方提出，并向甲方提出合理的建议和意见。乙方因发现重大问题未及时向甲方提出，导致出现严重后果或重大影响，乙方应承担相应的经济责任和其他法律责任。

1.6.7 乙方协助甲方进行物业验收和接管物业，确保甲方的合法权益。

1.6.8 对本物业的公用设施，乙方不得擅自占用。对甲方向乙方免费提供的物业管理办公用房和工作值班室，乙方不得擅自改变使用功能。

1.6.9 其他（如有）：\_\_\_\_\_。

## **1.7 违约责任**

1.7.1 除不可抗力外，乙方未能按照本合同约定的期限、地点和方式履行，甲方有权要求乙方支付违约金或直接从服务费中扣除，每逾期一日按未付款部分的万分之三计算，最高不超过合同总金额的百分之十；迟延履行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或扣除服务费的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.7.2 除不可抗力外，甲方如不按合同要求按期付款，乙方有权要求甲方支付违约金，每逾期一日按未付款部分的万分之三计算，最高不超过合同总金额的百分之十；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；

1.7.3 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；

1.7.4 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：

1.7.5 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；

1.7.6 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。

1.7.7 甲乙双方不得擅自变更、中止、解除或终止合同，任何一方擅自或因本单位原因变更、中止、解除或终止合同，应向对方支付合同总价 5%的违约赔偿金，并各自承担相应的法律责任；

1.7.7 针对因不可抗力或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。

1.7.8 因甲方原因导致变更、中止或终止合同的，未行的合同金额按照同期人民银行 LPR 支付逾期利息作为赔偿或补偿。逾期时间从合同约定的付款时间开始之日起至实际付款之日止。

## **1.8 服务期限相关要求**

1.8.1 从中标人接管本项目后第一个月为试用服务期，在试用服务期内，根据合同约定的服务条款，经采购人三次书面通知整改仍未达到要求的，采购人有权终止合同。

1.8.2 年度采购委托管理期限结束后，甲方可以根据考核情况，续签下一年度服务合同或终止合同。

**1.9考核办法：详见采购需求**

**1.10考核细则：详见采购需求**

## **1.11 免责条款**

1.11.1 甲方或乙方因不可抗力或国家政策变更导致部分或全部迟延履行或履行不能的，甲乙双方互不承担违约责任，但应及时采取措施减少因不可抗力或国家政策变更造成的损失。

1.11.2 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、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。

## **1.12 合同终止**

1.12.1 合同期满后合同终止。

1.12.2 发生不可抗力且无法延长履约期限时。

1.12.3 一方不履行合同条款，造成另一方无法执行合同协议，协商又不能求得解决。合同终止，责任方赔偿损失。

### 1.13 争议的解决

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，提交项目所在地仲裁委员会仲裁或者所在地人民法院裁决。

### 1.14 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

### 1.15 其他

本合同为中小企业预留合同。

### 1.16 附则

1.16.1 本协议未尽事宜，双方另行签署《补充协议》，与本协议具有同等法律效力；

1.16.2 附件是本协议不可分割的部分，具有同等法律效力，抵触部分以协议为准；

1.16.3 本协议一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方：广德市文物管理所（单位盖章）

乙方：（单位盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字或盖章）：        

或授权代表（签字或盖章）：        

时间：        年        月        日

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**

详见合同书。

## **2.6 技术资料 and 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书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，应在合同书约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同书约定时间内，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 乙方按照合同书的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同书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书。

## **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**

本项目不要求。

## **2.18 合同份数**

合同份数按合同书规定，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
/	/

## 七、响应文件格式

\_\_\_\_\_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，我方承诺愿意按本次磋商文件规定及报价承诺实施承包服务。我方拟派\_\_\_\_\_为本项目的项目负责人。

2、我方根据本次磋商文件的规定，严格履行合同的 responsibility 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。

4、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。

5、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。

6、我方完全理解贵方不一定接受最低报价。

7、我方同意磋商文件规定的付款方式、免费质保等要求。

8、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）

法人或其授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

供应商开户行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

#### （四）分项报价表

序号	分项报价指标	单位	数量	单价（元）	小计（元）	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
	其他费用					
	...					
	...					
	...					
	合计					

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	广德市博物馆 2025-2026 年 度物业管理服 务					

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、中标人提供的以上承诺情况，将按约定随中标公告一并公告。
- 3、本页《主要成交标的承诺函》由投标人准确填写。

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	
<b>第一部分：技术部分响应</b>				
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				
...				
<b>第二部分：商务部分响应</b>				
序号	内容	磋商文件要求	供应商承诺	不允许负偏离
1	服务期限			
2	付款方式			
3	投标有效期			
4	相关服务			
<b>第三部分：服务说明一览表（如有）</b>				

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\_\_\_\_\_（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案件当事人名单；
- （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）

（非中小企业产品投标，不需此件）（如有将随评审结果一并公示）

本公司郑重声明，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，本公司参加广德市文物管理所（单位名称）的广德市博物馆2025-2026年度物业管理服务采购项目（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

广德市博物馆2025-2026年度物业管理服务（标的名称），属于物业管理（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：\_\_\_\_\_

### （十三）残疾人福利性单位声明函

（非残疾人福利性单位投标，不需此件） （如有将随评审结果一并公示）

如供应商为残疾人福利性单位，则自行按《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）规定的格式提供残疾人福利性单位声明函

注：残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

## 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。