

网址: https://ywtb.gzggzy.cn/jyfw/002002/002002001/trade_purchasetoplen6.html

竞争性磋商文件



项目编号: FCC2026-5006

项目名称: 广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

项目属性: 服务类

广州市政府采购中心

温馨提示：供应商报价特别注意事项

一、参加报价之前，供应商应确认企业信用档案是否办理，以免出现企业信用档案不能被使用等问题。上述情况有可能导致响应登记信息无法导入广州市政府采购中心采购交易平台，信用评价分计算的具体时间请参阅《广州公共资源交易政府采购领域信用评价体系 3.0 指标说明》。

二、一律不接受纸质材料响应，只接受具备法律效力的电子响应文件。供应商参加磋商前，应当到依法设立的电子认证服务机构，根据办理指引办理 CA 数字证书和电子签章。

数字证书(CA)办理热线（第三方服务商）：网证通 NETCA:020-89524338，数信签 GDCA:400-700-8088，标信通:400-6587-878，粤企签:400-806-3662，全国共享互认 CA:400-666-4230，新点标证通:0512-5818-8013。

CA 办理指引：

<https://ywtb.gzggzy.cn/bzzx/005001/005001007/20210916/5d4088df-b445-49f2-a9d1-2d4f1e780b16.html>

系统操作指南链接：

<https://ywtb.gzggzy.cn/tzgg/007001/007001002/20260630/0070010021066537.html>

三、如更正公告有重新发布电子磋商文件的，供应商需使用更正公告后最新发布的电子磋商文件来制作电子响应文件，否则将无法提交电子响应文件。

四、供应商需在提交首次响应文件截止时间前完整上传电子响应文件并保存在广州市政府采购中心采购交易平台。广州市政府采购中心（以下简称市政府采购中心）恕不接收逾期送达或错误投递方式送达的响应文件。

五、加★号的条款均被视为重要的指标要求，必须一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按响应无效处理。

六、对可接受分支机构报价的项目，分支机构报价的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。

七、联合体响应的，供应商进行项目响应登记时，须将联合体所有成员单位的全称录入广州市政府采购中心采购交易平台。

八、磋商小组评审时，对供应商部分信息直接取自供应商在广州交易集团有限公司网站企业库登记的信息，请供应商及时维护、更新企业库的信息，确保其时效性。

九、供应商一旦依法被确认为成交供应商，其响应文件中的相关内容（主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等），将会随成交结果公告一并发布在采购信息发布网上，接受社会监督。

十、市政府采购中心为采购代理机构，不对供应商进行项目响应登记时提交的相关资料的真实性负责，如供应商发现相关资料被盗用或复制，应遵循法律途径解决，追究侵权者责任。

十一、供应商注册：需在广州市政府采购中心采购交易平台自行注册，准确填写基础信息并自主设置账号、密码；供应商注册完成后应妥善保管账号信息，并及时更新和维护单位基本信息。

注册地址：https://ywtb.gzggzy.cn/tspbidding/default/bid_register 广州市政府采购中心采购交易平台

（本提示内容非磋商文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以磋商文件为准。）

广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目（FCC2026-5006）

竞争性磋商公告

项目概况

广东省广州市从化区消防救援大队2026年物业管理服务采购项目的潜在供应商应在广州市政府采购中心采购交易平台网站（网址：https://ywtb.gzggzy.cn/jyfw/002002/002002001/trade_purchasetoplen6.html，以下简称市政府采购中心网站）获取采购文件，欢迎符合资格条件的供应商参加。。

一、项目基本情况

项目编号：FCC2026-5006

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：415900 元

（一）标的名称：物业管理服务。

（二）数量：1 项。

（三）简要技术需求或服务要求：为广州市从化区消防救援大队及下辖 4 个消防救援站提供物业管理服务，服务内容包括环境卫生与保洁管理、绿化的养护和管理、零星维修服务、空调维护保养、厨房炉具管道清洗、化粪池油污井清掏疏通、除四害查治白蚁及防蛇、厨师服务等。

合同履行期限：自签订合同之日起 1 年。

本项目不接受联合体响应。

本项目不接受分包。

二、供应商的资格要求

1. 基本资格要求：

- 1) 具有独立承担民事责任的能力：依据《响应承诺函》及以下相关证照的扫描件之一：1. 企业法人提供企业法人营业执照；2. 事业法人提供事业法人登记证；3. 其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4. 自然人提供居民身份证等。分支机构响应的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书。
- 2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：依据《响应承诺函》。
- 3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：依据《响应承诺函》。

- 4) 履行合同所必需的设备和专业技术能力：依据《响应承诺函》。
- 5) 参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：依据《响应承诺函》。
2. 本项目属于专门面向中小微企业采购的项目，全部服务的承接方应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位【依据《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的承接方属于监狱企业的证明文件或承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。

本项目采购标的所属行业为物业管理。

3. 本项目不接受联合体响应。
4. 供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以磋商小组于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。
5. 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件：依据《响应承诺函》。

三、 获取采购文件

时间：详见磋商公告及其变更公告（如有）

地点：广州市政府采购中心采购交易平台网站。

方式：在线获取。

售价：免费获取。

四、 提交首次响应文件截止时间、开启时间和地点

详见磋商公告及其变更公告（如有）（自响应文件开始发出之日起至响应供应商提交响应文件截止之日止，不得少于 10 个日历日）

地 点：广州市政府采购中心采购交易平台网站
(https://ywtb.gzggzy.cn/jyfw/002002/002002001/trade_purchasetoplen6.html)

五、 公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

六、 其他补充事宜

本项目为非政府采购项目。

如遇平台操作问题或需技术支持,可通过广州市政府采购中心采购交易平台服务电话获取支持,试运行期间技术支持电话:阳工,电话 020-87150304。CA 数字证书及电子签章:网证通 NETCA:020-89524338,数信签 GDCA:400-700-8088,标信通:400-6587-878,粤企签:400-806-3662,全国共享互认 CA:400-666-4230,新点标证通:0512-5818-8013。

CA 办理指引:

<https://ywtb.gzggzy.cn/bzzx/005001/005001007/20210916/5d4088df-b445-49f2-a9d1-2d4f1e780b16.html>。

系统操作指南链接:

<https://ywtb.gzggzy.cn/tzgg/007001/007001002/20260630/0070010021066537.html>

七、对本次采购提出询问,请按以下方式联系

(一) 采购人信息

名称: 广州市从化区消防救援大队

地址: 广州市从化区环市东路 933 号

联系方式: 020-37509009

(二) 采购代理机构信息

名称: 广州市政府采购中心

地址: 广州市天河区天润路 447 号 邮编: 510630

对外办公时间: 工作日 8:30~12:00, 14:00~17:30

(三) 服务热线:

1. 采购文件咨询: 联系人: 黄婕(采购文件咨询), 联系电话: (020) 87150285

2. 异议受理: 广州市从化区消防救援大队, 联系电话: 020-37509009

发布人: 广州市政府采购中心

第一章 竞争性磋商须知

供应商必须认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。磋商供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其响应无效或被拒绝。

一、名词解释

（一）采购代理机构：本项目是指广州市政府采购中心，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布磋商文件，对磋商文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任磋商小组成员。

（二）采购人：本项目是指广州市从化区消防救援大队，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术及服务方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担异议回复、履行合同、验收与评价等义务。

（三）磋商供应商：是指在市政府采购中心网站完成本项目响应登记并提交电子响应文件的供应商。

（四）磋商小组：是指参照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和有关专家组成以确定成交供应商或者推荐成交候选供应商的临时组织。

（五）成交供应商：是指经磋商小组评审确定的对磋商文件做出实质性响应，经采购人按照规定在磋商小组推荐的成交候选供应商中确定的或磋商小组受采购人委托直接确认的供应商。

（六）磋商文件：是指包括磋商文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

（七）电子响应文件：是指使用市政府采购中心提供的响应文件管理软件制作的响应文件。

（八）电子签名和电子签章：是指广东省内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。电子签名及电子签章具有与手写签名或者盖章同等的法律效力。

（九）日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

（十）采购信息发布网站：中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）和广州市政府采购中心采购交易平台

（https://ywtb.gzgzy.cn/jyfw/002002/002002001/trade_purchasetoplen6.html）。

二、报价的费用

(一) 不论报价的结果如何, 供应商应承担所有与编写和提交响应文件有关的费用。

(二) 采购人委托成交供应商支付公共资源交易服务费, 其报价中须包含公共资源交易服务费。由成交供应商支付公共资源交易服务费后, 采购人、成交供应商方可下载打印电子《成交通知书》。

(三) 成交供应商可选用汇款支付方式支付公共资源交易服务费: 成交供应商将公共资源交易服务费转账(汇款)至公共资源交易服务费结算账户(如下所示), 系统根据相关信息自动匹配确认。公共资源交易服务费结算账户信息: 收款单位: 广州市政府采购中心, 开户银行: 中国建设银行广州天润路支行, 账号: 44050158340409202288【注: 公共资源交易服务费增值税电子普通发票待成交供应商支付公共资源交易服务费并确认后(可登录综合管理平台查看是否支付成功, 一般支付后两个工作日内返回支付信息), 成交供应商登录综合管理平台, 在费用管理--业务订单菜单填写开票信息并申请开票, 广州市政府采购中心将电子发票发送至成交供应商的登记的手机号码和电子邮箱, 同时, 可登录综合管理平台工作台可查看电子发票。使用汇款支付过程中, 请在摘要或用途中注明项目编号交易服务费, 例如: CZ2022-0001 交易服务费。当交易服务费到账的银行回单中单位名称、应缴交易服务费金额、成交项目编号三项信息匹配都一致时, 系统会自动进行支付确认。】

(四) 公共资源交易服务费标准详见《广州市政府采购中心关于代理采购类项目公共资源交易服务费收费标准的通知》(<https://ywtb.gzggy.cn/tzgg/007001/007001002/20260509/0070010021066289.html>), 本项目由成交供应商向广州市政府采购中心支付公共资源交易服务费 7000 元。

三、磋商文件的澄清修改

(一) 提交首次响应文件截止之日前, 市政府采购中心可对磋商文件进行必要的澄清或者修改, 并在提交首次响应文件截止之日5日前, 在采购信息发布网站上发布更正公告, 不足5日的, 顺延提交首次响应文件截止时间。

(二) 更正公告为磋商文件的组成部分, 一经在市政府采购中心网站发布, 系统将自动通过短信方式发送给已在市政府采购中心网站进行项目响应登记的供应商, 视同已通知所有磋商文件的收受人。

(三) 如更正公告有重新发布电子磋商文件的, 供应商应下载最新发布的电子磋商

商文件制作响应文件。

（四）供应商在规定的时间内未对磋商文件提出疑问、异议或要求澄清的，将视其为无异议。对磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

四、关于联合体响应

1. 本项目不接受联合体响应。

五、关于关联企业

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

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

六、关于分支机构报价

分支机构报价的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，**授权书须加盖总公司（总所）公章**。依法设立登记的分支机构以自己的名义参加采购活动，产生的民事责任由法人承担。

七、关于提供前期服务的供应商

为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

八、报价有效期

开启后 90 天。

在特殊情况下，市政府采购中心可于报价有效期满之前要求磋商供应商同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。供应商可以拒绝上述要求，但其报价将会被拒绝；同意延期的供应商其权利与义务也相应延至新的截止期。

九、保证金

本项目不收取磋商保证金。

十、响应文件的制作

（一）响应登记

供应商应从广州市政府采购中心采购交易平台（https://ywtb.gzggzy.cn/tspbidder/default/bid_register）的一网通办免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取磋商文件（未按上述方式获取磋商文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

（二）响应文件的制作

1. 响应文件中，所有内容均以电子文件编制，其格式要求详见第五章说明。如因不按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，其后果由供应商承担。由于本项目采用电子化报价，请充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等因素，合理安排响应文件制作、提交时间，建议至少提前一天完成制作、提交工作。

2. 供应商应使用广州市政府采购中心采购交易平台提供的投标客户端编制、标记、加密响应文件，成功加密后将生成指定格式的电子响应文件和电子备用响应文件。所有响应文件不能进行压缩处理。关于电子响应报价（如有报价）说明如下：

（1）供应商应按照“第二章采购需求”的需求内容、责任范围以及合同条款进行报价。并按“首轮报价表”和“分项报价表”规定的格式报出总价和分项价格。磋商总价中不得包含磋商文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

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

（3）磋商报价不得有选择性报价和附有条件的报价，否则将导致响应无效。

4. 磋商供应商不得将同一个项目的内容拆开报价，否则其报价将被视为非实质性响应。

5. 磋商供应商须对磋商文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。采购需求中技术参数有具体数值要求的，供应商需在报价明细表中标注产品实际参数数值，照搬照抄采购文件参数、不注明实际数值者视为未响应。

6. 磋商文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，磋商供应商若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效响应处理。

7. 磋商供应商要按磋商文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在磋商文件另有规定外，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。

8. 响应文件以及磋商供应商与采购人、市政府采购中心之间的往来函电均应使用中文。磋商供应商提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释响应文件时以中文文本为准。

9. 磋商供应商按磋商文件规定的格式完整地填写和提供资料，必须对所提供全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会市政府采购中心。

十一、响应文件的提交

（一）磋商供应商应在上传电子响应文件前，在广州市政府采购中心采购交易平台中完成项目响应登记。

（二）市政府采购中心不接受现场邮寄纸质、电报、电话、传真方式报价。

（三）供应商应于提交响应文件截止时间前，将响应文件完整上传并保存在广州市政府采购中心采购交易平台。时间以广州市政府采购中心采购交易平台服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，响应截止时间结束后，系统将不允许供应商上传响应文件。

（四）上传响应文件时，磋商供应商须使用制作该响应文件的同一业务数字证书进行上传操作。

（五）市政府采购中心对因不可抗力事件造成的响应文件的损坏、丢失的，不承担责任。

（六）出现下述情形之一，属于未成功提交响应文件：

1. 提交首次响应文件截止时，响应文件未完整上传并保存的。
2. 响应文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的。
3. 响应文件损坏或格式不正确的。
4. 未使用最新发布的磋商文件制作响应文件的。

十二、响应文件的修改、撤回与撤销

（一）在提交响应文件截止时间前，供应商可以修改或撤回未解密的响应文件，响应文件一经解密，将不允许修改或撤回。

（二）在提交响应文件截止时间后，供应商不得补充、修改和更换响应文件。

（三）在提交响应文件截止时间起至响应有效期终止日前，供应商不能撤销响应文件，否则采购人有权将其撤销行为载入不良信用记录。

十三、响应文件的解密

供应商须在规定的响应文件解密时间内，使用制作该响应文件的同一业务数字证书对响应文件进行解密，逾期未解密的响应文件作无效处理。

十四、异议

（一）潜在供应商或者其他利害关系人对磋商文件有异议的，应当在提交首次响应文件截止时间 5 日前提出。采购人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停磋商活动。

（二）供应商对开标有异议的，应当在开标现场提出，采购人应当当场作出答复，并制作记录。

（三）供应商或者其他利害关系人对评审结果有异议的，应当在成交结果公告期限届满之日起 5 日内提出。采购人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停磋商活动。

十五、知识产权

（一）供应商必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用响应货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由供应商承担。

（二）报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

（三）系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由供应商承担所有责任

及费用。

（四）成交供应商需对所有成果、产品的知识产权负有瑕疵担保责任，因使用未被授权使用的技术、组件、系统软件、通用软件等知识产权问题引起的纠纷所产生的所有责任及费用由成交供应商自行承担。

（五）本项目研究成果及其技术文档等所有权由采购人享有，技术文档资料包括完备的系统设计文档、功能模块说明、程序源代码、执行代码、使用手册等，采购人对本项目的所有成果具有所有权。项目所交付的应用系统软件环境包括生产环境（正式环境）、测试环境、开发环境，所有环境均要求能正常使用，未经采购人许可，成交供应商不得将相关采购人资料提供给第三方。

十六、纪律与保密事项

1. 供应商不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

2. 在确定成交供应商之前，供应商不得与采购人就报价、响应方案等实质性内容进行磋商，也不得私下接触磋商小组成员。

3. 在确定成交供应商之前，供应商试图在响应文件审查、澄清、比较和评价时对磋商小组、采购人和采购代理机构施加任何影响都可能导致其响应无效。

4. 获得本磋商文件者，须履行本项目下保密义务，不得将因本次项目获得的信息向第三人外传，不得将磋商文件用作本次响应以外的任何用途。

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

6. 采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或磋商小组披露。

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

十七、关于中小微企业响应

1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》的相关规定，中小微企业是指依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小微企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小微企业。中小微企业参加政府采购活动，应当提供《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小微企业扶持政策。

2. 在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小微企业扶持政策：

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

（2）在工程采购项目中，工程由中小微企业承建，即工程施工单位为中小微企业；

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

3. 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小微企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小微企业扶持政策。

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

5. 组成联合体或者接受分包合同的中小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。

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

7. 根据财库〔2017〕141号《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《财政部民政部 中国残疾人

联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

8. 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

十八、磋商文件的解释权

本磋商文件由市政府采购中心负责解释。

第二章 采购需求

一、项目一览表

采购内容	数量	服务期	采购预算 (人民币 元)	项目属性
广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	一项	自签订合同之日起 1 年	415900	服务类

二、项目基本情况

本项目坐落位置：广州市从化区环市东路 933 号，广州市从化区消防救援大队及下辖 4 个消防救援站，分别为环市东路站（跟大队部同一辖区）、环城路站、温泉站、高埔站。

三、具体委托服务管理事项

确定一家成交供应商，为采购人提供物业管理服务，本项目物业管理服务内容包括：环境卫生与保洁管理；绿化的养护和管理；零星维修服务；空调维护保养；厨房炉具管道清洗；化粪池、油污井清掏、疏通；除四害、防治白蚁、蛇患；厨师服务等。

四、服务范围

序号	维护内容	项目	维护频率	服务内容	备注
1	环境卫生与保洁管理	从化大队大队部	每日保洁	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m²，保洁面积 10358.52 m²。	
2	绿化的养护和管理	从化大队大队部	每日绿化养护	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m²，绿化面积 4676 m²。	
		环市东路站	每月 2 次全面绿化养护	环市东路站（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 4527.38 m²，绿化面积 5000 m²。	
		环城路站	每月 2 次全面绿化养护	环城路站（广州市从化区环城路 23 号），建筑面积 3549.15 m²，绿化面积 800 m²。	

		温泉站	每月 2 次全面绿化养护	温泉站（广州市从化区温泉镇卫东村委旁），建筑面积 500 m²，绿化面积 200 m²。	
		高埔站	每月 2 次全面绿化养护	高埔站（广州市从化区太平镇中花路 373 号），建筑面积 600 m²，绿化面积 100 m²。	
3	零星维修服务	大队部+辖区站点	按需	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点水电、日常设备、设施（如门窗、门锁、水龙头等）进行维修，负责日常维护和组织维修人员保质保量并按采购人指定期限完成工作。	
4	空调维护保养	大队部+辖区站点	1 年 1 次	空调内外机清洁保养、加雪种；日常保障维修、配件更换。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
5	厨房炉具管道清洗	大队部+辖区站点	1 年 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清洗，一年共完成 2 次。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
6	化粪池、油污井清掏、疏通	大队部及各消防站 5 个站点下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护	1 年 4 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
7	除四害、防治白蚁、蛇患	大队部+辖区站点	每月 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点每月 2 次除四害、防治白蚁、蛇患。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站

					埔站
8	厨师服务	工作地点 由采购人 调配	1 年	负责早、中、晚三餐制作，保证 准时开餐、口味适宜、营养均衡。 根据指战员反馈和季节变化定期 设计更新菜单；协助食材采购验 收、存储盘点。须持有效的健康 证明上岗。	

（一）具体要求

日常管理与服务：

1. 服务规范应符合法律法规的要求；
2. 各项服务要做到及时准点；
3. 建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案（包括设备管理档案、日常管理档案等）。消防大队随时抽查档案管理情况，以便日常监督；
4. 每月度对消防大队各站点进行一次书面服务满意调查，并分析提出改进措施；
5. 制定管理处内部管理制度和考核制度，并报送消防大队备案。

（二）人员配置

★本项目主要现场人员是指：工程部人员 1 人、厨师 1 人。如主要现场人员由投标人派出的，投标人需承诺主要现场人员是投标人员工（提供承诺函，承诺函中需要包含主要现场人员的岗位名称，格式自拟）并提供劳动合同和投标截止日之前六个月以内任意月份为主要现场人员缴纳社会保险（至少包括养老、失业和工伤）的证明材料；因有政策另外规定，允许投标人不需为主要现场人员统一缴纳社会保险的，除需要提供养老、医疗[含生育保险]、失业、工伤等任一社会保险缴纳证明外，还需提供相关政策文件作为佐证材料。

根据采购人的需求进行岗位配置，按要求派遣符合要求的专业人员至消防大队任职，并在必要时抽调中标单位其他人员到消防大队完成任务。各岗位均需认真履行职责，认真执行各岗位的规章制度，服从并执行广州市从化区消防救援大队的各项相关规定。

1. 保洁服务：保洁员 3 人，18 周岁以上 50 周岁以下，有 1-3 年保洁工作经验，身体健康，无不良嗜好，无犯罪记录，保密意识强。工作日期间（8：00--18：00）保证 3 人同时在岗，周末节假日（8：30--11：30；14:30--17:30）需保证 1 人在岗。

2. 绿化服务：绿化养护员 1 人，具有 3 年或以上工作经验，熟悉各种绿化植物养护管理。工作日期间（8：00--18：00）每天对植物进行维护，节假日每隔两天对植物进行维护，必要时协助清洁部开展工作。

3. 零星维修服务：工程部人员 1 人，需持电工证上岗。厨师服务：厨师 1 人，18 周岁以上 50 周岁以下，有健康证，要求每半年到三家医院进行体检一次，体检项目包括：血常规、尿常规、肝功能、肾功能、乙肝两对半、甲肝、胸部正位片，幽门螺旋杆菌；能吃苦耐劳，有责任心，服从工作安排；具有良好的团队意识，无犯罪记录。

（以上物业工作人员需提供无犯罪证明）

五、服务内容

（一）环境卫生与保洁管理

1. 每天 1 次门厅用水拖抹，雨天随脏随抹；对人员走动频繁之地，进行不间断巡回保洁。要求做到地面干净、保持材料本色，无明显灰尘、污渍和杂物，无积水。发现杂物、废弃物应在 1 小时内清理。特殊情况或特殊时期要每天 1 次消毒。

2. 及时清扫服务区域地面积水、垃圾、烟头、枯叶等，使保持干净、无杂物、无积水等。

3. 根据相关设备、场地的污染程度，定期对垃圾筒清洁或清洗，定期对停车场、室外地面进行高压冲洗。

4. 不少于每天 1 次对甲方指定的公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。每天 1 次擦净、抹净各办公室、会议室、接待室、多媒体室、休息室等的办公桌、讲台、文件柜等家具。门窗、梯间内、楼梯扶手、灯饰、栏杆、指示牌等无污渍及明显灰尘。不少于每年 1 次清洗窗帘。不少于每月 1 次用水冲洗所有水泥地面、沥青地面等。

5. 每天清洗及保洁各区域的洗手间、检查更换卫生纸、洗手液、洁瓷精。厕所内无臭无味，目视地面、坑位、小便池、洗手盆干净，无尿迹、痰迹和其它污迹，无茶渣、烟头、纸巾、果皮等垃圾存在，特殊情况需按实际加强消毒频次；相关消耗品的提供另行约定。收集区域内垃圾，并更换垃圾袋，不少于每天 1 次清洁垃圾筒。

6. 不少于每周 1 次检查并清扫大楼天台、设备机房等部位。

7. 洁具、垃圾收集容器和运输工具：洁具、容器和运输工具要标识清楚，及时回收，

定点摆放，保持洁净。扫帚、拖把、垃圾铲等洁具随用随清洗；运输用大垃圾桶、手推车或机动车清洗每天 1 次，容器和工具完好率为 90% 以上。

8. 果皮箱随满随掏，垃圾无爆满落地，周边无散落垃圾，无陈旧垃圾，无垃圾堆积。箱体经常擦拭、清洗，保持干净整洁，无异味、无旧污迹，无污水漫溢，箱桶周边地面整洁，无蝇、无臭。垃圾不外溢，周边无垃圾散落，无蝇、无臭、无残留或堆积垃圾。对服务区域内的清洁卫生检查工作符合 DB4401/T 100.3—2022 规范的要求（如规范有调整，需符合最新的规范要求）。

9. 公共区域须在每天 8:30 前和 14:30 前完成清洁工作，保洁时间为：8:00—11:30，14:00—18:00。

10. 日常清洁卫生中消耗的物料（包括但不限于垃圾袋、洁厕剂、管道清洁剂、烟灰石等）和清洁工具（包括但不限于适用于不同场景的扫帚、垃圾铲等）由成交供应商负责

11. 垃圾杂物要“日产日清”，不摆放过夜。

12. 服务区域内的污水经污水管道集中排放处理。

13. 为保持污水管通畅，保洁员每月 2 次对排水沟清扫（含明沟、暗沟）。

14. 室内高空保洁作业。对门厅、会议厅、多媒体室中的顶灯、壁灯、吊灯、投影仪、音箱等悬挂器材以及其他安装于天花、墙壁高处的设备，每周 1 次进行清洁打扫工作。

15. 地板打蜡保养/晶面处理服务：每年 1 次对室内塑胶、PVC 地板、瓷砖、大理石地板打蜡保养/晶面处理服务。

16. 提供不少于 1 套电梯带星期地毯进行每天更换，保持地毯干净整洁，无异味，并根据使用情况及时更新

（二）绿化的养护和管理

1. 绿化养护范围：具体负责大队部及环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站绿化养护等。服务区域内的树木按规定悬挂树种铭牌。服务区域内的人造绿化景点布置、设置。节假日或重大接待任务期间的绿化物装点、布置。

2. 绿化养护所需杀虫剂、化肥、工具等由成交供应商负责。

3. 养护要求：

(1) 除草：每月一次，并把杂草等杂物清理出去。

(2) 修剪：修剪要求每月一次。剪下的树叶等杂物及时清除，保持整形的几何面基本平整，大部分枝条之间长短差不超过 4cm，枯枝剪除。

(3) 病虫害防治一年二次。6 月底至 7 月中旬进行。行道树要视病虫害发生情况及时进行；一般的树种，视病虫害发生情况及时进行。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病，灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查，对效果不好的要重新喷药，同一树种病虫害株害率控制在 5%以下，死亡率在 1%以下。

4. 清除枯枝

枯枝死枝一经发现，及时清理。

5. 抗旱

(1) 种后不到一年的新种树木，成活率在 99%以上。

(2) 种植已超过一年以上的树种，保存率在 95%以上。

6. 抗台扶正

(1) 由于各种原因，行道树或其它乔木树干倾斜度超过 10%以上的必须予以扶正。确实难以扶正的，要加以支撑防止加重倾斜。

(2) 在台风来临之前，及时做好抗台准备工作，对易倒伏的树木予以支撑保护，已被台风倾倒的树木，在 12 小时内予以扶正。

7. 施肥

(1) 一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。

(2) 低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。

(3) 地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在 3、5 月与 10 月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。

8. 养护质量标准

(1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。

(2) 及时松土施肥、浇水、治虫，保证植株健旺，花朵鲜艳。

(3) 花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。

(4) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

9、绿化增加 30 m²含在总报价内，不再另行计取费用，绿化增加 30 m²以上按实际

费用结算。

（三）零星维修服务

1. 对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点水电、日常设备、设施（如门窗、门锁、水龙头等）进行维修，成交供应商负责日常维护和组织维修人员保质保量并按采购人指定期限完成工作。

2. 如遇临时性、突发性事件（故障）急需的抢建抢修任务，成交供应商须快速响应，及时到达现场，并迅速正确地判断突发性事件（故障）发生的原因，作出处理意见，报告采购人同意后及时组织人力抢建抢修。

3. 服务质量要求为完好率 98%以上，质量验收标准执行国家规定标准。

4. 维修费用单价在 300 元以内的，由供应商负责。单价超过 300 元的，须报采购人书面审批，由采购人负责物料采购费用。

（四）空调维护保养（大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点共计 210 台空调）

1. 清洗内机面板、过滤器、蒸发器和主机的壳体、冷凝器等；
2. 清除控制板的集尘，调整连线的解除状态和管线的位置等；
3. 室内机清洗过滤网采用消毒处理，室外机清除灰尘或烟垢使循环风量畅通一年一次；

4. 更换老化或损坏的零部件；

5. 如有必要追加或更换冷媒和冷冻油；

5. 确保空调设备正常使用，完好率达到 100%。

6. 维修费用单价在 300 元以内的，由供应商负责。单价超过 300 元的，须报采购人书面审批，由采购人负责物料采购费用。

（五）厨房炉具管道清洗

对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清洗，一年共完成 2 次。

（六）化粪池、油污井清掏、疏通服务

对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护。

1. 定期清理化粪池，每半年对化粪池进行清理，每次吸污车清理 1-2 车次，清理完后需对各管道口清洗；

2. 定期清理化油池，每半年对化油池进行清理，每次吸污车清理 1-2 车次，清理完后需对各管道口清洗；

3. 定期清理排水管道淤泥，每半年对营区内管道淤泥进行清理（汛期加多次数清理淤泥，确保管道畅通，不积水）；

4. 全年负责大队部及各消防站的下水道日常疏通、马桶疏通、地漏疏通、营区市政管道疏通等，发现问题，随叫随到，及时处理。

（七）除四害、防治白蚁、蛇患

1、除“四害”服务的要求

（1）服务范围：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站，每月 2 次消杀工作。

（2）服务要求

①每月 2 次进行除四害消杀工作，蚊虫滋生高峰季节每周一次，包括投放有效灭鼠药、提供灭鼠器具，如老鼠贴、老鼠药、灭鼠屋等。

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

⑤灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂达到当地“除四害”管理规定的标准；不得使用国家禁用药品。

⑥每次完成消杀任务后，建立健全的除四害消杀工作档案，经大队有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

（3）蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

（4）蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

2、消毒服务要求

（1）各站点范围内每月 2 次进行消毒工作，发现传染病病例、传染病等疫情发生按消防大队要求增加消毒次数，不另增加费用。

（2）消毒器械：超低容量喷雾器等。

(3) 消毒药物按卫生部门有关规定。

3、建立健全的消毒工作档案。每次完成消毒任务后，须经采购人有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

(八) 厨师服务

1. 负责全体人员早、中、晚三餐制作，保证准时开餐、口味适宜、营养均衡。根据队员反馈和季节变化定期设计更新菜单；协助食材采购验收、存储盘点；负责每日编制预送单、每周定食谱等。

2. 要负责菜品的质量、创新、食材等活品安全等, 根据采购人需求不断推陈出新, 定期组织菜品研讨会, 丰富菜品, 注重营养搭配, 提升出品质量严格把关配料的质量。

3. 做好菜品的出品了解各种食品、海鲜等蒸制技术, 了解各种炖品、糕品的加工流程, 正确掌握各种菜品的酱汁辅料等, 严格执行《中华人民共和国食品安全法》, 充分掌握各种凉菜的配置方法, 熟悉凉菜的安全。

4. 刻苦钻研业务, 努力提高烹调技能; 应当具备等级厨师证书; 掌握基本的主副食料鉴别和保养方法, 懂得营养知识, 会粗粮细做, 细粮精做, 调剂花样, 改善伙食; 厉行勤俭节约、计划用粮、爱护厨食具, 不浪费主副食品。搞好个人、饮食卫生, 定期进行厨食具消毒。

5. 采购人有权抽查复检经过中标人认定体检合格的中标人人员, 对于复检不合格的中标人员工, 采购人有权要求中标人及时更换, 同时中标人必须保证出勤人数, 不影响采购人的开伙; 采购人有权抽查中标人员工的劳动合同、身份证明等, 中标人及其员工应配合采购人的抽检。

六、服务管理目标

(一) 由于设备、设施的缺陷而预期会带来的安全隐患, 中标人应及时告知采购人, 否则由此引发的安全事故或财产损失由中标人负全责。

(二) 中标人没有尽责管理保养维护设备设施而造成安全事故或是财产损失, 由中标人负全责。

(三) 承包期限内, 发生与本项目相关的任何突发和应急事件, 中标人须在消防大队要求的时间内按要求完成。

序号	指标名称	达标率	管理指标实施措施
----	------	-----	----------

1	清洁、保洁率	99%	落实责任人进行保洁工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保大楼区域内垃圾日产日清，空气清新、设施完好。
2	公共设施完好率	98%	落实责任人实行巡视检查制度，管理员监督执行，以确保大楼的安全。
3	绿化合格率	95%	落实责任人进行绿化工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保服务范围内的绿化完好。
4	有效投诉	每月小于 2 宗	按照政策规定，做好各项工作，同时加强与业（用）户的沟通，了解客户的愿望和要求，满足客户的需要，发生投诉及时处理并记录，同时建立档案跟踪处理结果。
5	投诉处理率	100%	
6	消防大队满意率	96%	以业（用）户需求为关注焦点，加强双方的沟通，以确保客户对物业管理工作的满意。

七、其他说明

（一）中标人应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费）。用）。

（二）★投标人承诺为保障所供服务稳定性，如中标本项目投标人及被分包单位，均按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费）。中标人应按照《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金管理条例》等相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用和缴存住房公积金。投标文件内提供承诺函，格式自拟。

（三）中标人的员工在物业管理区域内发生违法、违规行为或在操作过程中出现工伤等事故，所造成一切后果及损失，由中标人承担责任和负责赔偿。

（四）中标人派驻的员工不尽职守的，须在接到采购人书面通知后 3 天内更换人员。

（五）中标人须接受广州市从化区消防救援大队检查、监督和指导，并按采购人要求提供所有相关记录台账。根据实际情况，采购方将不定期组织双方工作协调会，中标人应派出具有调配公司人、财、物等资源的项目经理或更高级别的经理参加会议，对存

在的问题要按要求进行整改，并做好会议记录，没有完成整改的，扣减当月物业服务费200 元/项。

八、考核办法及检查标准

（一）考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合，按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

（二）考核范围和内容

1、考核范围：

根据环境卫生与保洁管理；绿化的养护和管理；零星维修服务；空调维护保养；抽油烟机清洗；化粪池、油污井清掏、疏通；除四害、查治白蚁及防蛇；厨师服务等。所涉及的内容和范围，逐一考核。

2、考核内容：

依据本项目的管理服务质量标准与要求，对上述各服务项目的服务质量、服务评价和综合管理进行考核。在保证服务质量的前提下，采购人可通过弹性考核机制鼓励中标单位提升智能化、机械化作业能力，适度更新替代传统作业模式，有效降低人工成本因素干扰度。

（三）考核方式和标准

1、季度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	保洁服务 (20 分)	大厅、楼道：地面无尘无污，扶手无灰，玻璃光亮。	4	
		外围保洁：主干道目视无垃圾、污渍、积水，垃圾滞留 不超 1 小时。	4	
		电梯轿厢：内壁无手印划痕，按键无尘。	4	
		卫生间：地面干燥无异味，洁具无污垢黄渍。	4	
		垃圾桶外表干净，桶内垃圾不超过 2/3。	4	
二	绿化养护 (20 分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
三	日常管理 (15 分)	管理制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	
		人员稳定，人员变动报总务后勤部	3	
		出入登记、检查、处理情况记录	3	
四	设施的维护 (15 分)	维修和管理制度健全，有报修档案	3	
		零星维修及时完成，重大维修及时发现、报告、查处	3	
		空调设备的维护	3	
		楼宇内的公共财物齐全、无人为损坏	3	
		餐厨设备定期检查、清洗、保养	3	
五	除四害、防治白蚁、 蛇患 (18 分)	消杀计划实施情况	3	
		消杀效果	3	
		投诉处理	4	
		工具及药物使用情况	4	
		上级单位检查结果	4	
六	化粪池清理、隔油 池清理、管道清理 (7 分)	各项清理记录表完备	2	
		清理制度完善	2	
		清掏效果	3	
七	食品安全管理	严格执行卫生、食品管理制度，严格执行食品加工等各项操作规程，执行“生与熟隔离；荤与素隔离、成品与半成品隔离；食物与杂物隔离，”的“四隔离”制度。严格落实食品留样制度	5	
	综合得分 (100 分)		100	
备注:每季度由后勤部门随机抽查，满分为 100 分。				

2、考核结果应用

根据以上标准，每季度进行一次考核，并以最终考核结果按以下支付服务费：

序号	考核分值	物业管理费支付比例
1	85 分以上（含 85 分）	按照合同全额支付
2	80-85（含 80 分）	扣本季度服务费的 5%，并发出书面整改通知书
3	75-80 分（含 75 分）	扣本季度服务费的 10%，并发出书面整改通知书
4	70-75 分（含 70 分）	扣本季度服务费的 15%，并发出书面整改通知书

5	65-70 分（含 65 分）	扣本季度服务费的 20%，并发出书面整改通知书
6	65 分以下	不支付本季度服务费，采购人有权单方解除合同

九、付款方式

由采购人按下列程序付款：

（一）服务期内分 5 次支付：

1. 自合同签订后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同总价 20%的款项；

2. 第一季度结束后，经采购人验收合格，结合第一季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付金额不超过合同总价 5%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 5%的款项支付义务。

3. 第二季度结束后，经采购人验收合格，结合第二季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

4. 第三季度结束后，经采购人验收合格，结合第三季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

5. 合同期限届满后，经采购人验收合格，结合第四季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

6. 中标人需开具符合国家财务规定的等额发票及服务项目验收单交给采购人，采购人在收到乙方发票后 10 个工作日内办理支付手续。中标人凭以下有效文件与采购人结算：合同；中标人开具的正式发票；中标通知书。如成交供应商迟延提供发票等相关结算文件的，采购人可以延迟付款并不承担违约责任。

（二）成交供应商知悉并同意，因采购人使用的是财政资金，采购人在合同约定的付款时间内已向政府采购支付的部门提交支付申请的，即视为采购人已经按期支付，实际到账迟延不视为采购人违约。成交供应商不得因财政拨款延迟到账而拒绝为采购人提供服务，否则视为成交供应商违约。

十、验收方式

详见采购需求第八点“考核办法及检查标准”。

附件：异常低价审查

根据财政部 2026 年 1 月 14 日发布的《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》规定，本项目将对投标人的异常低价进行审查。

（一）如投标人报价中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

1. 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50% 的，即投标（响应）报价 $< \text{全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值} \times 50\%$ ；
2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50% 的，即投标（响应）报价 $< \text{通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价} \times 50\%$ ；
3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45% 的，即投标（响应）报价 $< \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ ；
4. 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

（二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标（响应）处理。

异常低价投标(响应)审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

第三章 采购合同

广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

合 同 书

采购编号：FCC2026-5006

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队
2026 年物业管理服务采购项目

甲方（采购人）：

电话：

住所：

传真号码：

乙方（成交供应商）：

电话：

住所：

传真号码：

一、合同金额

合同金额为（大写）：_____元（¥_____元）。

二、服务期限

自签订合同之日起一年。2026 年 月 日至 年 月 日止。

三、服务范围

序号	维护内容	项目	维护频率	服务内容	备注
1	环境卫生与保洁管理	从化大队大队部	每日保洁	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m²，保洁面积 10358.52 m²。	
2	绿化的养护和管理	从化大队大队部	每日绿化养护	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m²，绿化面积 4676 m²。	
		环市东站	每月 2 次全面绿化养护	环市东路站（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 4527.38 m²，绿化面积 5000 m²。	
		环城路站	每月 2 次全面绿化养护	环城路站（广州市从化区环城路 23 号），建筑面积 3549.15 m²，绿化面积 800 m²。	
		温泉站	每月 2 次全面绿化养护	温泉站（广州市从化区温泉镇卫东村委旁），建筑面积 500 m²，绿化面积 200 m²。	
		高埔站	每月 2 次全面绿化养护	高埔站（广州市从化区太平镇中花路 373 号），建筑面积 600 m²，绿化面积 100 m²。	
3	零星维修服务	大队部+辖区站点	按需	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点水电、日常设备、设施（如门窗、门锁、水龙头等）进行维修，负	

				责日常维护和组织维修人员保质保量并按甲方指定期限完成工作。	
4	空调维护保养	大队部+辖区站点	1 年 1 次	空调内外机清洁保养、加雪种；日常保障维修、配件更换。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
5	厨房炉具管道清洗	大队部+辖区站点	1 年 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清洗，一年共完成 2 次。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
6	化粪池、油污井清掏、疏通	大队部及各消防站 5 个站点下水道的化粪池、化油池清理及日常疏通维护	1 年 4 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道的化粪池、化油池清理及日常疏通维护。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
7	除四害、防治白蚁、蛇患	大队部+辖区站点	每月 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点每月 2 次除四害、防治白蚁、蛇患	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
8	厨师服务	工作地点由采购人调配	1 年	负责早、中、晚三餐制作，保证准时开餐、口味适宜、营养均衡。根据指战员反馈和季节变化定期设计更新菜单；协助食材采购验收、存储盘点。须持有效的健康证明上岗。	

（一）具体要求

日常管理与服务：

1. 服务规范应符合法律法规的要求；
2. 各项服务要做到及时准点；
3. 建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案（包括设备管理档案、日常管理档案等）。消防大队随时抽查档案管理情况，以便日常监督；
4. 每月度对消防大队各站点进行一次书面服务满意调查，并分析提出改进措施；
5. 制定管理处内部管理制度和考核制度，并报送消防大队备案。

（二）人员配置

根据甲方的需求进行岗位配置，按要求派遣符合要求的专业人员至消防大队任职，并在必要时抽调乙方单位其他人员到消防大队完成任务。各岗位均需认真履行职责，认真执行各岗位的规章制度，服从并执行甲方的各项相关规定。

1. 保洁服务：保洁员 3 人，18 周岁以上 50 周岁以下，有 1-3 年保洁工作经验，身体健康，无不良嗜好，无犯罪记录，保密意识强。工作日期间（8：00--18：00）保证 3 人同时在岗，周末节假日（8：30--11：30；14:30--17:30）需保证 1 人在岗。

2. 绿化服务：绿化养护员 1 人，具有 3 年或以上工作经验，熟悉各种绿化植物养护管理。工作日期间（8：00--18：00）每天对植物进行维护，节假日每隔两天对植物进行维护，必要时协助清洁部开展工作。

3. 零星维修服务：工程部人员 1 人，需持电工证上岗。

4. 厨师服务：厨师 1 人，18 周岁以上 50 周岁以下，有健康证，要求每半年到三家医院进行体检一次，体检项目包括：血常规、尿常规、肝功能、肾功能、乙肝两对半、甲肝、胸部正位片，幽门螺旋杆菌；能吃苦耐劳，有责任心，服从工作安排；具有良好的团队意识，无犯罪记录。

（以上物业工作人员需提供无犯罪证明）

四、乙方服务内容

（一）环境卫生与保洁管理

1. 每天 1 次门厅用水拖抹，雨天随脏随抹；对人员走动频繁之地，进行不间断巡回保洁。要求做到地面干净、保持材料本色，无明显灰尘、污渍和杂物，无积水。发现杂物、废弃物应在 1 小时内清理。特殊情况或特殊时期要每天 1 次消毒。

2. 及时清扫服务区域地面积水、垃圾、烟头、枯叶等，使保持干净、无杂物、无积水等。

3. 根据相关设备、场地的污染程度，定期对垃圾筒清洁或清洗，定期对停车场、室外地面进行高压冲洗。

4. 不少于每天 1 次对甲方指定的公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。每天 1 次擦净、抹净各办公室、会议室、接待室、多媒体室、休息室等的办公桌、讲台、文件柜等家具。门窗、梯间内、楼梯扶手、灯饰、栏杆、指示牌等无污渍及明显灰尘。不少于每年 1 次清洗窗帘。不少于每月 1 次用水冲洗所有水泥地面、沥青地面等。

5. 每天清洗及保洁各区域的洗手间、检查更换卫生纸、洗手液、洁瓷精。厕所内无臭无味，目视地面、坑位、小便池、洗手盆干净，无尿迹、痰迹和其它污迹，无茶渣、烟头、纸巾、果皮等垃圾存在，特殊情况需按实际加强消毒频次；相关消耗品的提供另行约定。收集区域内垃圾，并更换垃圾袋，不少于每天 1 次清洁垃圾筒。

6. 不少于每周 1 次检查并清扫大楼天台、设备机房等部位。

7. 洁具、垃圾收集容器和运输工具：洁具、容器和运输工具要标识清楚，及时回收，定点摆放，保持洁净。扫帚、拖把、垃圾铲等洁具随用随清洗；运输用大垃圾桶、手推车或机动车清洗每天 1 次，容器和工具完好率为 90% 以上。

8. 果皮箱随满随掏，垃圾无爆满落地，周边无散落垃圾，无陈旧垃圾，无垃圾堆积。箱体经常擦拭、清洗，保持干净整洁，无异味、无旧污迹，无污水漫溢，箱桶周边地面整洁，无蝇、无臭。垃圾不外溢，周边无垃圾散落，无蝇、无臭、无残留或堆积垃圾。对服务区域内的清洁卫生检查工作符合 DB44/T1047-2012 规范的要求（如规范有调整，需符合最新的规范要求）。

9. 公共区域须在每天 8:30 前和 14:30 前完成清洁工作，保洁时间为：8:00—11:30，14:00—18:00。

10. 中标供应商负责提供日常清洁卫生中消耗的物料和工具。

11. 垃圾杂物要“日产日清”，不摆放过夜。

12. 服务区域内的污水经污水管道集中排放处理。

13. 为保持污水管通畅，保洁员每月 2 次对排水沟清扫（含明沟、暗沟）。

14. 室内高空保洁作业。对门厅、会议厅、多媒体室中的顶灯、壁灯、吊灯、投影

仪、音箱等悬挂器材以及其他安装于天花、墙壁高处的设备，每周 1 次进行清洁打扫工作。

15. 地板打蜡保养/晶面处理服务：每年 1 次对室内塑胶、PVC 地板、瓷砖、大理石地板打蜡保养/晶面处理服务。

16. 提供不少于 1 套电梯带星期地毯进行每天更换，保持地毯干净整洁，无异味，并根据使用情况及时更新

（二）绿化的养护和管理

1. 绿化养护范围：具体负责大队部及环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站绿化养护等。服务区域内的树木按规定悬挂树种铭牌。服务区域内的人造绿化景点布置、设置。节假日或重大接待任务期间的绿化物装点、布置。

2. 绿化养护所需杀虫剂、化肥、工具等由成交供应商负责。

3. 养护要求：

（1）除草：每月一次，并把杂草等杂物清理出去。

（2）修剪：修剪要求每月一次。剪下的树叶等杂物及时清除，保持整形的几何面基本平整，大部分枝条之间长短差不超过 4cm，枯枝剪除。

（3）病虫害防治一年二次。6 月底至 7 月中旬进行。行道树要视病虫害发生情况及时进行；一般的树种，视病虫害发生情况及时进行。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病，灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查，对效果不好的要重新喷药，同一树种病虫害株害率控制在 5%以下，死亡率在 1%以下。

4. 清除枯枝

枯枝死枝一经发现，及时清理。

5. 抗旱

（1）种后不到一年的新种树木，成活率在 99%以上。

（2）种植已超过一年以上的树种，保存率在 95%以上。

6. 抗台扶正

（1）由于各种原因，行道树或其它乔木树干倾斜度超过 10%以上的必须予以扶正。确实难以扶正的，要加以支撑防止加重倾斜。

（2）在台风来临之前，及时做好抗台准备工作，对易倒伏的树木予以支撑保护，

已被台风倾倒的树木，在 12 小时内予以扶正。

7. 施肥

- (1) 一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。
- (2) 低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。
- (3) 地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在 3、5 月与 10 月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。

8. 养护质量标准

- (1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。
- (2) 及时松土施肥、浇水、治虫，保证植株健旺，花朵鲜艳。
- (3) 花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。
- (4) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

9、绿化增加 30 m²含在总报价内，不再另行计取费用，绿化增加 30 m²以上按实际费用结算。

(三) 零星维修服务

1. 对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点水电、日常设备、设施（如门窗、门锁、水龙头等）进行维修，乙方负责日常维护和组织维修人员保质保量按期完成工作。

2. 如遇临时性、突发性事件（故障）急需的抢建抢修任务，乙方须快速响应，及时到达现场，并迅速正确地判断突发性事件（故障）发生的原因，作出处理意见，报告甲方同意后及时组织人力抢建抢修。

3. 服务质量要求为完好率 98%以上，质量验收标准执行国家规定标准。

4. 维修费用单价在 300 元以内的，由乙方负责。单价超过 300 元的，须报甲方书面审批，由甲方负责物料采购费用。

(四) 空调维护保养

1. 清洗内机面板、过滤器、蒸发器和主机的壳体、冷凝器等；
2. 清除控制板的集尘，调整连线的解除状态和管线的位置等；
3. 室内机清洗过滤网采用消毒处理，室外机清除灰尘或烟垢使循环风量畅通一年一次；

4. 更换老化或损坏的零部件；

5. 如有必要追加或更换冷媒和冷冻油；

5. 确保空调设备正常使用，完好率达到 100%。

6. 维修费用单价在 300 元以内的，由乙方负责。单价超过 300 元的，须报甲方书面审批，由甲方负责物料采购费用。

（五）厨房炉具管道清洗

对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清洗，一年共完成 2 次。

（六）化粪池、油污井清掏、疏通服务

对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护。

2. 定期清理化粪池，每半年对化粪池进行清理，每次吸污车清理 1-2 车次，清理完后需对各管道口清洗；

2. 定期清理化油池，每半年对化油池进行清理，每次吸污车清理 1-2 车次，清理完后需对各管道口清洗；

3. 定期清理排水管道淤泥，每半年对营区内管道淤泥进行清理（汛期加多次数清理淤泥，确保管道畅通，不积水）；

4. 全年负责大队部及各消防站的下水道日常疏通、马桶疏通、地漏疏通、营区市政管道疏通等，发现问题，随叫随到，及时处理。

（七）除四害、防治白蚁、蛇患

1、除“四害”服务的要求

（1）服务范围：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站，每月 2 次消杀工作。

（2）服务要求

①每月 2 次进行除四害消杀工作，蚊虫滋生高峰季节每周一次，包括投放有效灭鼠药、提供灭鼠器具，如老鼠贴、老鼠药、灭鼠屋等。

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

⑤灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂达到当地“除四害”管理规定的标准；不得使用国家禁用药品。

⑥每次完成消杀任务后，建立健全的除四害消杀工作档案，经大队有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

（3）蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

（4）蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

2、消毒服务要求

（1）各站点范围内每月 2 次进行消毒工作，发现传染病病例、传染病等疫情发生按消防大队要求增加消毒次数，不另增加费用。

（2）消毒器械：超低容量喷雾器等。

（3）消毒药物按卫生部门有关规定。

3、建立健全的消毒工作档案。每次完成消毒任务后，须经采购人有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

（八）厨师服务

1. 负责全体人员早、中、晚三餐制作，保证准时开餐、口味适宜、营养均衡。根据队员反馈和季节变化定期设计更新菜单；协助食材采购验收、存储盘点；负责每日编制预送单、每周定食谱等。

2. 要负责菜品的质量、创新、食材等活品安全等, 根据甲方需求不断推陈出新, 定期组织菜品研讨会, 丰富菜品, 注重营养搭配, 提升出品质量严格把关配料的质量。

3. 做好菜品的出品了解各种食品、海鲜等蒸制技术, 了解各种炖品、糕品的加工流程, 正确掌握各种菜品的酱汁辅料等, 严格执行《中华人民共和国食品安全法》, 充分掌握各种凉菜的配置方法, 熟悉凉菜的安全。

4. 刻苦钻研业务, 努力提高烹调技能; 应当具备等级厨师证书; 掌握基本的主副食料鉴别和保养方法, 懂得营养知识, 会粗粮细做, 细粮精做, 调剂花样, 改善伙食; 厉行勤俭节约、计划用粮、爱护厨食具, 不浪费主副食品; 搞好个人、饮食卫生, 定期进行厨食具消毒。

5. 甲方有权抽查复检经过乙方认定体检合格的乙方人员，对于复检不合格的乙方员工，甲方有权要求乙方及时更换，同时乙方必须保证出勤人数，不影响甲方的开伙；甲方有权抽查乙方员工的劳动合同、身份证明等，乙方及其员工应配合甲方的抽检。

五、服务管理目标

（一）由于设备、设施的缺陷而预期会带来的安全隐患，乙方应及时告知甲方，否则由此引发的安全事故或财产损失由乙方负全责。

（二）乙方没有尽责管理保养维护设备设施而造成安全事故或是财产损失，由乙方负全责。

（三）承包期限内，发生与本项目相关的任何突发和应急事件，乙方须在甲方要求的时间内按要求完成。

序号	指标名称	达标率	管理指标实施措施
1	清洁、保洁率	99%	落实责任人进行保洁工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保大楼区域内垃圾日产日清，空气清新、设施完好。
2	公共设施完好率	98%	落实责任人实行巡视检查制度，管理员监督执行，以确保大楼的安全。
3	绿化合格率	95%	落实责任人进行绿化工作，实行巡查制度，并由管理员监督执行，以确保服务范围内的绿化完好。
4	有效投诉	每月小于2宗	按照政策规定，做好各项工作，同时加强与业（用）户的沟通，了解客户的愿望和要求，满足客户的需要，发生投诉及时处理并记录，同时建立档案跟踪处理结果。
5	投诉处理率	100%	
6	消防大队满意率	96%	以业（用）户需求为关注焦点，加强双方的沟通，以确保客户对物业管理工作的满意。

六、其他说明

（一）乙方应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）。

(二) ★投标人承诺为保障所供服务稳定性，如中标本项目投标人及被分包单位，均按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费）。中标人应按照《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金管理条例》等相关规定，支付国家规定必须购买的社保费用和缴存住房公积金。投标文件内提供承诺函，格式自拟。

(三) 乙方的员工在物业管理区域内发生违法、违规行为或在操作过程中出现工伤等事故，所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。

(四) 乙方派驻的员工不尽职守的，须在接到甲方书面通知后 3 天内更换人员。

(五) 乙方须接受甲方检查、监督和指导，并按甲方要求提供所有相关记录台账。根据实际情况，甲方将不定期组织双方工作协调会，乙方应派出具有调配公司人、财、物等资源的项目经理或更高级别的经理参加会议，对存在的问题要按要求进行整改，并做好会议记录，没有完成整改的，扣减当月物业服务费 200 元/项。

七、考核办法及检查标准

(一) 考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合，按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

(二) 考核范围和内容

1、考核范围：

根据环境卫生与保洁管理；绿化的养护和管理；零星维修服务；空调维护保养；抽油烟机清洗；化粪池、油污井清掏、疏通；除四害、查治白蚁及防蛇；厨师服务等。所涉及的内容和范围，逐一考核。

2、考核内容：

依据本项目的管理服务质量标准与要求，对上述各服务项目的服务质量、服务评价和综合管理进行考核。在保证服务质量的前提下，甲方可通过弹性考核机制鼓励乙方提升智能化、机械化作业能力，适度更新替代传统作业模式，有效降低人工成本因素干扰度。

(三) 考核方式和标准

1、季度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	保洁服务 (20 分)	大厅、楼道：地面无尘无污，扶手无灰，玻璃光亮。	4	
		外围保洁：主干道目视无垃圾、污渍、积水，垃圾滞留 不超 1 小时。	4	
		电梯轿厢：内壁无手印划痕，按键无尘。	4	
		卫生间：地面干燥无异味，洁具无污垢黄渍。	4	
		垃圾桶外表干净，桶内垃圾不超过 2/3。	4	
二	绿化养护 (20 分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	
三	日常管理 (15 分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	
		人员稳定，人员变动报总务后勤部	3	
		出入登记、检查、处理情况记录	3	
四	设施的维护 (15 分)	维修和管理制度健全，有报修档案	3	
		零星维修及时完成，重大维修及时发现、报告、查处	3	
		空调设备的维护	3	
		楼宇内的公共财物齐全、无人为损坏	3	
		餐厨设备定期检查、清洗、保养	3	
五	除四害、防治白蚁、 蛇患（18 分）	消杀计划实施情况	3	
		消杀效果	3	
		投诉处理	4	
		工具及药物使用情况	4	
		上级单位检查结果	4	
六	化粪池清理、隔油 池清理、管道清理 (7 分)	各项清理记录表完备	2	
		清理制度完善	2	
		清掏效果	3	
七	食品安全管理	严格执行卫生、食品管理制度，严格执行食品加工等各	5	

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
		项操作规程，执行“生与熟隔离；荤与素隔离、成品与半成品隔离；食物与杂物隔离，”的“四隔离”制度。 严格落实食品留样制度		
	综合得分 (100分)		100	
备注：每季度由后勤部门随机抽查，满分为100分。				

2、考核结果应用

根据以上标准，每季度进行一次考核，并以最终考核结果按以下支付服务费：

序号	考核分值	物业管理费支付比例
1	85分以上（含85分）	按照合同全额支付
2	80-85（含80分）	扣本季度服务费的5%，并发出书面整改通知书
3	75-80分（含75分）	扣本季度服务费的10%，并发出书面整改通知书
4	70-75分（含70分）	扣本季度服务费的15%，并发出书面整改通知书
5	65-70分（含65分）	扣本季度服务费的20%，并发出书面整改通知书
6	65分以下	不支付本季度服务费，甲方有权单方解除合同

八、付款方式

由采购人按下列程序付款：

（一）服务期内分5次支付：

1. 自合同签订后，甲方在收到乙方提供的正式等额发票后10个工作日内支付合同总价20%的款项；

2. 第一季度结束后，经甲方验收合格，结合第一季度考核结果确认应付乙方金额后，甲方在收到乙方提供的正式等额发票后10个工作日内支付合同价款，本次甲方向乙方支付金额不超过合同总价5%；乙方知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，甲方不再另行支付，该核减后金额视为甲方已于本次支付时履行了合同总价5%的款项支付义务。

3. 第二季度结束后，经甲方验收合格，结合第二季度考核结果确认应付乙方金额后，甲方在收到乙方提供的正式等额发票后10个工作日内支付合同价款，本次甲方向乙方支付金额不超过合同总价25%的款项；乙方知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支

付中被核减的金额，甲方不再另行支付，该核减后金额视为甲方已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

4. 第三季度结束后，经甲方验收合格，结合第三季度考核结果确认应付乙方金额后，甲方在收到乙方提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次甲方向乙方支付金额不超过合同总价 25%的款项；乙方知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，甲方不再另行支付，该核减后金额视为甲方已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

5. 合同服务期届满后，经甲方验收合格，结合第四季度考核结果确认应付乙方金额后，甲方在收到乙方提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次甲方向乙方支付金额不超过合同总价 25%的款项；乙方知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，甲方不再另行支付，该核减后金额视为甲方已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

6. 乙方需开具符合国家财务规定的等额发票及服务项目验收单交给甲方，甲方在收到乙方发票后 10 个工作日内办理支付手续。乙方凭以下有效文件与甲方结算：合同；乙方开具的正式发票；中标通知书。如乙方迟延提供发票等相关结算文件的，甲方可以延迟付款并不承担违约责任。

（二）乙方知悉并同意，因甲方使用的是财政资金，甲方在合同约定的付款时间内已向政府采购支付的部门提交支付申请的，即视为甲方已经按期支付，实际到账延迟不视为甲方违约。乙方不得因财政拨款延迟到账而拒绝为甲方提供服务，否则视为乙方违约。

九、验收方式

详见本合同第七条考核办法及检查标准。

十、知识产权归属

乙方应保证本项目的技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商业秘密、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商业秘密、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

十一、保密

1、项目实施过程中至乙方正式向甲方交付技术文档资料时止，乙方必须采取措施对本项目实施过程中的数据、源代码、技术文档等资料保密，否则，由于乙方过错导致上述资料泄密的，乙方必须承担一切责任。项目完成后，甲、乙双方均有责任对本项目的技术保密承担责任。

2、未经甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方为本合同提供的条文、规格、计划、图纸、模型、样品或资料提供给与本合同无关的任何第三方，不得将其用于履行本合同之外的其它用途。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同所必需的范围。

3、除了合同本身之外，上款所列举的任何物件均是甲方的财产。如果甲方有要求，乙方在完成合同后应将这些物件及全部复制件还给甲方。

十二、违约责任与赔偿损失

1、乙方提供的服务不符合磋商文件、响应文件或本合同约定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总金额 5%的违约金。

2、乙方未能按本合同约定的服务时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总金额 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上（含 15 天）的，甲方有权单方解除合同，要求乙方退还未提供服务期间的服务费，以及要求乙方支付合同总金额 3%的违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。

3、除本合同约定情况外，若甲方无正当理由未按本合同约定时间支付款项的，甲方需从逾期之日起，以应付未付款项为基数，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）为标准，向乙方支付逾期付款利息，甲方逾期付款利息不超过本合同总金额【3%】。甲方的逾期付款利息可以在乙方应承担的违约金或赔偿款中予以对冲抵扣。

4、如乙方未经甲方同意将本合同项下的权利、义务全部或部分转委托给第三方，乙方应向甲方支付合同总金额【20%】作为违约金，同时甲方有权选择要求乙方立即纠正该违约行为、收回全部受托业务，或单方解除本合同。无论甲方是否解除合同，乙方均应承担甲方由此产生的一切损失。已发生的转委托行为对甲方不产生约束力，第三方无权依据乙方违法转委托向甲方主张任何合同权利。

5、本合同所称甲方的损失包括但不限于直接经济损失、甲方重新选择服务方的费用、因乙方的违约行为致使甲方需对第三方承担的赔偿责任以及因维权而支出的相关费用（律师费、诉讼费、保全费、担保费、鉴定费、交通费、公证费、误工费等）。

6、其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十三、争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十六、其它

1、本合同所有附件、磋商文件、响应文件、成交通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3、甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本合同所列明的地址、电话、传真号码送达，如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，变更信息方未书面通知对方的或对方在收到书面通知前，对方按原信息送达的，视为对方已完成送达，因此造成信息变更方的不便和损失由信息变更方承担。

4、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十七、合同生效

1、本合同自甲乙双方代表或其授权代表签字、盖章之日起生效。

2、合同一式肆份，其中甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

（盖章）

签约代表：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

乙方规模：大型企业/中型企业/小型企业/微型企业/其他

乙方特殊性质：监狱企业/残疾人福利性单位/其他

乙方：

（盖章）

签约代表：

签订日期： 年 月 日

第四章 文件开启、评审

一、响应文件的开启

（一）开启程序

工作人员按磋商公告定的时间进行开启，由采购人或者采购代理机构工作人员宣布供应商名称、解密情况和磋商文件规定的需要宣布的其他内容。

采用远程电子开启：供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本磋商公告载明的时间和模式等要求参加开启。在递交响应文件截止时间前 30 分钟，在响应截止时间前 30 分钟，应当登录广州市政府采购中心采购交易平台系统进行操作。若因签到时填写的授权代表信息有误而导致的不良后果，由供应商自行承担。

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

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

（二）异议

供应商代表对开启过程和开启记录有疑义，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。供应商未参加开启的，视同认可开启结果。

（三）开启时出现下列情况的，视为响应无效处理：

1. 经检查数字证书无效的；
2. 因供应商自身原因，未在规定时间内完成电子响应文件解密的；

3. 如需使用备用电子响应文件解密时，在规定的解密时间内无法提供备用电子响应文件或提供的备用电子响应文件与加密的电子响应文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时生成）。

二、评审要求

（一）评审方法

综合评分法,是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的响应供应商为成交候选人的评标方法。（最低报价不是成交的唯一依据。）

（二）评审原则

1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，以磋商文件和响应文件为评审的基本依据，并按照磋商文件规定的评审方法和评审标准进行评审。

2 具体评审事项由磋商小组负责，并按磋商文件的规定办法进行评审。对磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个响应供应商。

（三）磋商小组

1 磋商小组由采购人代表和从广东省综合评标评审专家库随机抽取的评审专家组成，成员人数应当为3人及以上单数，其中技术、经济等方面的评审专家不得少于成员总数的三分之二，如采购人不派代表参加，则磋商小组全部由从广东省综合评标评审专家库随机抽取的专家组成。

2 本项目抽取品目为：C0410 物业管理。

3. 磋商小组成员发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系之一的，应当主动提出回避。采购人或者采购代理机构发现磋商小组成员与参加采购活动的供应商利害关系之一的，应当要求其回避：

（1）参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

（2）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；

（3）任职单位与采购人或参加该采购项目供应商存在行政隶属关系；

（4）曾经参加过该采购项目的进口产品的论证和咨询服务工作；

(5) 是参加该采购项目供应商的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该供应商存在其他经济利益关系；

(6) 评标委员会成员之间具有配偶、近亲属关系；

(7) 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

4. 评审应遵守下列评审纪律：

(1) 评审情况不得私自外泄，有关信息由广州市政府采购中心统一对外发布。

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

(3) 不得收受响应供应商或有关人员的任何礼物，不得串联鼓动其他人袒护某供应商。若与供应商存在利害关系，则应主动声明并回避。

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

(5) 磋商小组各成员应当独立对每个响应供应商的响应文件进行评价，并对评价意见承担个人责任。评审过程中，不得发表倾向性言论。

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

5. 有下列情形之一的，视为供应商串通响应，其响应无效

(1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

(2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；

(3) 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；

(4) 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；

(5) 不同供应商的响应文件相互混装；

(6) 不同供应商的响应保证金或购买电子保函支付款为从同一单位或个人的账户转出。

(7) 供应商上传的电子响应文件使用该项目其他响应供应商的数字证书加密的或加盖该项目的其他响应供应商的电子印章的。

说明：在评审过程中发现供应商有上述情形的，磋商小组应当认定其响应无效。同时，项目评审时被认定为串通响应的供应商不得参加该合同项下的采购活动。

6. 有下列情形之一的，属于恶意串通响应：

(1) 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响应文件；

(2) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；

(3) 供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；

(4) 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采购活动；

(5) 供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

(6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃成交；

(7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

6. 其他响应无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和磋商文件其他响应无效条款。

7. 终止竞争性磋商采购活动的情形

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

(1) 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；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 除《政府采购竞争性磋商采购方式暂行办法》第二十一条第三款、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定的情形外，在采购过程中符合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；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

(5) 法律、法规以及磋商文件规定其他情形。

对终止采购的项目，磋商小组应出具采购文件是否存在不合理条款的论证意见。

8. 确定成交供应商

磋商小组按照磋商文件确定的评审方法、步骤、标准，对响应文件进行评审。评审结束后，对供应商的评审名次进行排序，确定成交供应商或者推荐成交候选供应商。

第一成交候选供应商无正当理由不得随意放弃成交资格。成交候选供应商放弃成交资格的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选供应商名单排序，确定下一成交候选供应商为成交供应商，也可以重新开展采购活动。

9. 价格修正

对报价的计算错误按以下原则修正：

（1）响应文件中首轮报价表（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以首轮报价表（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，以首轮报价表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。但是单价金额计算结果超过预算价的，对其按无效响应处理；

（5）若投标客户端上传的电子报价数据与电子响应文件价格不一致的，以电子报价数据为准。

注：同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序在系统上进行价格澄清。供应商澄清后的价格加盖电子印章确认后产生约束力，但不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容，供应商不确认的，其响应无效。

二. 政府采购政策落实

（一）节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本磋商文件相关要求执行。

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

（二）对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

1. 参照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《支持监狱企业发展有关问题的通知》和《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》的规定，凡符合享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

三、评审程序

1. 资格性审查和符合性审查

磋商小组根据《资格性审查表》（附表一）和《符合性审查表》（附表二）的内容逐条对响应文件进行评审，审查每份响应文件的相关资格证明文件是否齐全有效。审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求，只要不满足《资格性审查表》和《符合性审查表》所列各项要求之一的，将被认定为无效响应。对响应有效性认定意见不一致的，磋商小组按少数服从多数原则表决决定。

磋商小组对各磋商供应商进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效响应者应实行及时告知，由磋商小组组长或采购人代表将集体意见及时告知报价当事人。采购代理机构应在资格审查报告或评审报告中以书面形式解释其排除的具体原因。

表一资格性审查表：

序号	资格审查内容	
1	具有独立承担民事责任的能力	依据《响应承诺函》及以下相关证照的扫描件之一：1. 企业法人提供企业法人营业执照；2. 事业法人提供事业法人登记证；3. 其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4. 自然人提供居民身份证等。分支机构响应的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书。
2	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	依据《响应承诺函》。
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	依据《响应承诺函》。
4	履行合同所必需的设备和专业技术能力	依据《响应承诺函》。
5	参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	依据《响应承诺函》。
6	供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	1. 本项目不接受联合体响应。 2. 供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以磋商小组于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。 3. 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件：依据《响应承诺函》。

7	本项目属于专门面向中小微企业采购的项目。	本项目属于专门面向中小微企业采购的项目，全部服务的承接方应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位【依据《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的承接方属于监狱企业的证明文件或承接方的《残疾人福利性单位声明函》】。 本项目采购标的所属行业为物业管理。
---	----------------------	---

表二符合性审查表：

序号	评审点要求概况	评审点具体描述
1	符合性审查内容	1. 报价确定且不高于预算金额；如磋商小组没有对磋商文件作实质性变动增加新的需求，最后报价不得高于首次报价；未被认定低于其成本报价。2. 有盖章、签署要求的格式文件已按要求盖章、签署。 3. 响应文件完全满足磋商文件中带★号的条款和指标(审查《实质性响应一览表》) 4. 未发现属无效响应的其他情形。以下为属无效响应的其他情形：（1）法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，同时参加本项目或同一采购包报价的。（2）评审期间，磋商供应商没有按磋商小组的要求提交澄清、说明或更正的。（3）磋商供应商对采购人、采购代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍采购公平、公正的。（4）法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。（5）磋商小组认为，供应商的最后报价明显不合理或者明显低于其他供应商报价，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由磋商小组认定该供应商为低于成本报价，响应无效。（6）对不通过资格性和符合性审查的供应商，磋商小组应告知该供应商并说明理由。（7）通过资格性和符合性审查的有效供应商方可进入综合评分阶段。如通过资格性和符合性审查少于3家时，磋商小组宣布项目采购失败。

2. 响应文件澄清

2.1 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，磋商小组应当在评审过程中发起在线澄清，要求供应商针对价格或内容做出必要的澄清、说明或补正。代理机构可根据开启环节记录的**授权代表人联系方式**电话告知。

供应商需登录广州市政府采购中心采购交易平台系统，在规定时间内完成澄清（响应），并加盖电子印章。

若因供应商联系方式错误、未接听电话或超时未进行澄清（响应）造成的不利后果由供应商自行承担。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。

2.2 磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

2.3 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正。

3. 磋商

3.1 磋商小组所有成员应当集中与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。

3.2 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。

3.3 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、同时通知所有参加磋商的供应商。

3.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求进行最终报价或重新提交响应文件，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。

4. 最后报价

4.1 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。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

4.2 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

4.3 除法规规定的特殊性情形外，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

1. 详细评审

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分 25.0 分 技术部分 45.0 分 报价得分 30.0 分	
技术部分	环境卫生与保洁管理方案 (一) (1.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“环境卫生与保洁管理”相关内容编制环境卫生与保洁管理方案，且方案包括：1. 清洗范围；2. 清洗频次；3. 清洁标准；得 1 分；未能提供环境卫生与保洁管理方案或缺少内容的，本项及以下评分项“环境卫生与保洁管理方案（二）”均不得分。
	环境卫生与保洁管理方案	供应商提供的环境卫生与保洁管理方案，优于采

	(二) (6.0 分)	购需求的, 得 6 分; 完全满足采购需求的, 得 2 分; 部分满足采购需求的, 得 1 分; 不能满足采购需求的, 不得分。
	设施设备维护服务方案(一) (1.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“设施设备维护服务”相关内容编制设施设备维护服务方案, 且方案包括: 1. 零星营房维修工作; 2. 空调维护保养工作; 3. 厨房炉具管道清洗工作, 得 1 分; 未能提供设施设备维护服务方案或缺少内容的, 本项及以下评分项“设施设备维护服务方案(二)”均不得分。
	设施设备维护服务方案(二) (6.0 分)	供应商提供的设施设备维护服务方案, 优于采购需求的, 得 6 分; 完全满足采购需求的, 得 2 分; 部分满足采购需求的, 得 1 分; 不能满足采购需求的, 不得分。
	绿化的养护和管理方案(一) (1.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“绿化养护服务”相关内容编制绿化的养护和管理方案, 且方案包括: 1. 绿化养护范围和内容(绿化管理人员除外)、2. 养护要求、3. 清除枯枝、4 抗旱、5. 抗台扶正、6. 施肥、7. 养护质量标准, 得 1 分; 未能提供绿化的养护和管理方案或缺少内容的, 本项及以下评分项“绿化的养护和管理方案(二)”均不得分。
	绿化的养护和管理方案(二) (6.0 分)	供应商提供的绿化的养护和管理方案, 优于采购需求的, 得 6 分; 完全满足采购需求的, 得 2 分; 部分满足采购需求的, 得 1 分; 不能满足采购需求的, 不得分。
	化粪池、油污井清掏、疏通服务方案(一) (2.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“化粪池、油污井清掏、疏通服务”相关内容编制化粪池、化油池、排水管道淤泥清理、维修疏通管理方案, 且方案包括: 1. 工作范围、2. 服务内容、得 2 分; 未能提供化粪池、油污井清掏、疏通服务方案或缺少内容的, 本项及以下评分项“化粪池、油污井清掏、疏通服务方案(二)”均不得分。
	化粪池、油污井清掏、疏通	供应商提供的化粪池、油污井清掏、疏通服务方案, 优于采购需求的, 得 6 分; 完全满足采购需

	服务方案（二）(6.0 分)	求的，得 2 分；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。
	除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（一）(2.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“除四害、防治白蚁、蛇患服务方案”相关内容编制四害消杀服务方案，且方案包括：1. 除“四害”服务的要求、2. 消毒服务要求，得 2 分；未能提供四害消杀服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（二）”均不得分。
	除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（二）(6.0 分)	供应商提供的除四害、防治白蚁、蛇患服务方案，优于采购需求的，得 6 分；完全满足采购需求的，得 2 分；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。
	厨师服务方案（一）(2.0 分)	投标人能提供根据本项目采购需求中“厨师服务”相关内容编制厨师服务方案，且方案包括：根据采购人需求不断推陈出新（每月更新一次菜单）、定期组织菜品研讨会（每月不少于 1 次），得 2 分；未能提供厨师服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“厨师服务方案（二）”均不得分。
	厨师服务方案（二）(6.0 分)	供应商提供的厨师服务方案，优于采购需求的，得 6 分；完全满足采购需求的，得 2 分；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。
商务部分	同类项目业绩经验(8.0 分)	投标人 2024 年 1 月 1 日至今（以合同签订日期为准），承接过同类项目（同类项目是指：物业管理）业绩经验的，每提供一项得 2 分，最高得 8 分。（分支机构投标的，总公司业绩纳入评审）。 注 1：提供能体现上述服务内容的合同须同时附上合同关键页（含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同清单/合同概况、签订合同双方的落款盖章、签订日期页）以及投标人就该合同出具的任一期发票及该发票在税局官网查询页截图（如发票无法查询，则须提供供应商盖章的说明材料）。上述佐证材料的要求须投标文件内同时提供，如合同无法体现上述服务内容的，则提供加盖业绩合同对应的甲方公章（包括合同甲方或甲方项目主（分）管部门盖章或合同专用章）的证明材料的扫描件，作为评审依据，无提供或提供不全或提供的证明材料不清晰明确，评委无法辨认的，则不得分。 注 2：同一项目不同年份的合同只计一次分值，不重复计算业绩分数。同一合同只计取一次分值。
	客户评价(8.0 分)	以上“项目经验”中有效计分的业绩获得项目用户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)或表扬(感谢)信,且评价文件体现评价单位联系人及联系方式的(如未体现的,投标人须另行提供评价单位的联系人及联系方式,格式自拟),每提供1份得2分,最高得8分。 注:(1)提供合同甲方或甲方项目主管部门盖章的评价文件(须为以上有效项目业绩对应的评价文件),不提供不得分。(2)同一项目有多份的按一份计算,不重复计算分数。如一个业绩为多份合同共同满足的,则须同时提供多份合同对应的正面评价方可得分。(3)评价文件未体现评价单位联系人及联系方式,且供应商未提供评价单位的联系人及联系方式,对应的评价文件不得分。
	作业车辆(5.0分)	供应商提供用于本项目卫生清洁或消杀或化粪池、化油池、排水管道淤泥或绿化等与本项目用户需求相关的作业车辆,每提供一台得5分,最高得5分。注:需提供以下任一证明材料:(1)如作业车辆为自有的,提供购买发票或相关凭证扫描件。(2)如作业车辆为租赁的,提供租赁合同扫描件。(3)提供承诺,承诺如成交,将按要求提供对应作业车辆。
	投标人综合能力(3.0分)	根据投标人提供的材料进行评分: 1.具有质量管理体系认证证书的,得1分,不提供不得分(证书在有效期内); 2.具有职业健康安全管理体系认证证书的,得1分,不提供不得分(证书在有效期内); 3.具有环境管理体系认证证书的,得1分,不提供不得分(证书在有效期内); 注1:1、提供证书扫描件证书上的名称必须与投标单位名称一致。2、提供国家认证认可监督管理委员会信息中心认证认可业务信息统一查询平台http://cx.cnca.cn/的查询截图为证明材料(截图需清晰并体现证书有效性为“有效”);3、如因投标人成立时间不足三个月,导致未能取得相关认证且提供书面说明的,对应证书可得分。不提供不得分。
	对非重大违法违规记录的扣分(1.0分)	以“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)网站为查询渠道:对列入行政处罚或经营异常的投标人每一条记录扣0.5分,最高扣1分。如查询结果显示没有相关记录,视为没有上述非重大违法违规记录,则不扣分。以评标委员会于评审时在上述网站查询结果为准,评标委员会应将上述记录查询情况截图存档。注:总公司(总所)投标的,只查询总公司(总所);分支机构(分所)

		投标的，只查询该分支机构。本项按联合体各成员情况打分。
异常 低价 审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%。（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%。（3）投标（响应）报价低于最高限价45%的，即投标（响应）报价<最高限价×45%。（4）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。
响应 报价	响应报价得分（30.0分）	响应报价得分=（评标基准价/响应报价）×价格分值【注：满足竞争性磋商文件要求且响应价格最低的响应报价为评标基准价。】最低报价不是成交的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和响应报价。

6. 成交供应商推荐

评审结果按评审后总得分由高到低顺序排列。评审得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列。得分且最终报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。排名第一的供应商为第一成交候选人，排名第二的供应商为第二成交候选人，排名第三的供应商为第三成交候选人。

7. 其他无效响应的情形：

- （1）评审期间，供应商没有按磋商小组的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了响应文件的实质性内容的。
- （2）响应文件提供虚假材料的。
- （3）供应商以他人名义响应、串通响应、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式响应的。

（4）供应商对采购人、采购代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍公平、公正的。

（5）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

（6）法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

四、确定结果

广州市政府采购中心应当在评审结束后 2 个工作日内将磋商报告及《确认采购结果通知书》送采购人确认。

采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从磋商报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购结果确认后，政府采购中心将成交结果在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) 和广州市政府采购中心采购交易平台网站

(https://ywtb.gzggy.cn/jyfw/002002/002002001/trade_purchasetoplen6.htm1) 上以公告的形式发布成交结果，结果公告的公告期限为 1 个工作日。结果公告同时作为采购代理机构通知除成交供应商外的其他供应商没有成交的书面形式，采购代理机构不再以其它方式另行通知。

成交结果公告后，成交供应商须在 7 日内向代理机构支付公共资源交易服务费。招标代理机构完成支付确认后，采购人、成交供应商方可下载打印成交通知书。具体打印方式请查阅广州市政府采购中心采购综合管理服务平台网站中“中标（成交）结果公告”。《成交通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

成交供应商放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

五、签约

（一）采购人应当自《成交通知书》发出之日起 30 日（第二章采购需求有相应约定的从其约定）内，按照磋商文件和成交供应商响应文件的约定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对磋商文件和成交供应商响应文件作实质性修改。

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

第五章 响应文件格式

供应商应提交证明其有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的相关文件，并作为其响应文件的一部分，所有文件必须真实可靠、不得伪造，否则将按相关规定予以处罚。

建议供应商按本章所述的格式要求进行编制响应文件

响应文件封面

（项目名称）

响应文件封面

（正本/副本）

采购项目编号：FCC202X-

（供应商名称）

年 月 日

响应文件目录

- 一、响应承诺函
- 二、首轮报价表
- 三、分项报价表
- 四、政策适用性说明（本项目不适用）
- 五、实质性响应一览表
- 六、法定代表人证明书
- 七、法定代表人授权书
- 八、提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料
- 九、承诺函
- 十、中小企业声明函
- 十一、监狱企业
- 十二、残疾人福利性单位声明函
- 十三、联合体共同响应协议书（本项目不适用）
- 十四、供应商业绩情况表
- 十五、技术和服务要求响应表
- 十六、商务条件响应表
- 十七、履约进度计划表
- 十八、各类证明材料
- 十九、采购代理服务费用支付承诺书
- 二十、需要采购人提供的附加条件
- 二十一、项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等
- 二十二、分包意向协议书（本项目不适用）

格式一：

响 应 承 诺 函

致：广州市政府采购中心

你方组织的“_____”项目的竞争性磋商[采购项目编号为：_____]，我方愿参与响应。

我方确认收到贵方提供的“_____”项目的磋商文件的全部内容。

我方在参与响应前已详细研究了磋商文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此磋商文件没有倾向性，也不存在排斥潜在供应商的内容，我方同意磋商文件的相关条款，放弃对磋商文件提出误解和质疑的一切权力。

(供应商名称)作为供应商正式授权(授权代表全名,职务)代表我方全权处理有关本响应的一切事宜。

我方已完全明白磋商文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按磋商文件提供的全部货物（工程、服务）与相关服务的磋商总价详见《首轮报价表》。

（二）本响应文件的有效期为从提交投标（响应）文件的截止之日起 **90** 日历天。如成交，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至响应截止日有效，如有在响应有效期内失效的，我方承诺在成交后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

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

（四）我方理解贵方不一定接受最低磋商价或任何贵方可能收到的响应。

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

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

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

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

（九）我方与其他供应商不存在法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

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

（十一）我方未被列入法院失信被执行人名单中。

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

（十三）我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

（1）我方参加本项目采购活动前 **3** 年内在经营活动中没有以下违法记录，或因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限已届满：因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

(2) 我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，磋商小组可将我方做无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。

(十四) 我方对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

(十五) 所有与本磋商有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____， 邮政编码：_____

电 话：_____

传 真：_____

代表姓名：_____， 职 务：_____

法定代表人或授权委托人（签字）：_____

加盖公章：_____

日 期：_____

格式二：

首轮报价表

投标供应商应在广州市政府采购中心投标文件制作软件【标书信息确认】进行填写，投标文件制作软件将自动根据供应商填写信息生成首轮报价表，若在投标文件中出现非系统生成的首轮报价表，且与投标文件制作软件生成的首轮报价表信息内容不一致，以投标文件制作软件填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

响应供应商名称：

序号	采购项目名称/ 采购包名称	响应报价（元 /%）	交货或服务期	交货或服务地 点
1				

供应商签章：_____

日期： 年 月 日

格式三：

分项报价表

（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

响应供应商名称：

采购包：

（货物类）

品目 号	序号	货物 名称	规格 型号	品牌	产地	制造 商名称	单价	数量	总价
1									

（服务类）

品目 号	序号	服务 名称	服务 范围	服务 要求	服务 期限	服务 标准	单价	数量	总价
1									

供应商签章：_____

日期： 年 月 日

格式七：

法定代表人授权书格式

（对于银行、保险、电信、邮政、铁路等行业以及获得总公司响应授权的分公司，可以提供响应分支机构负责人授权书）

法定代表人授权书

致：广州市政府采购中心
本授权书声明：_____是注册于（国家或地区）的（供应商名称）的法定代表人，现任_____职务，有效证件号码：_____。现授权（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，就“广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目”项目采购[采购项目编号为 XXXXXX]的响应和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

供应商（盖章）：_____
地 址：_____
法定代表人（签字或盖章）：_____
职 务：_____
被授权人（签字或盖章）：_____
职 务：_____
日 期：_____

格式八：

提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料

一、提供以下相关证照的扫描件：

- 1
- 2

格式九：

（对于采购需求写明“提供承诺”的条款，供应商可参照以下格式提供承诺）

承诺函

致：XXXXX

对于_____项目（项目编号：_____），我方郑重承诺如下：
如中标/成交，我方承诺严格落实采购文件以下条款：（建议逐条复制采购文件相关条款原文）

（一）星号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

（二）三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

（三）非星号、非三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

特此承诺。

供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

格式十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

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

中小企业声明函（货物）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加_____（单位名称）的_____（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（磋商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（磋商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：_____

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

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

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

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

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

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

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

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

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

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

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

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

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

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

（六）经调查发现供应商提供《中小企业声明函》内容与实际不符的，政府采购监管部门有权根据《中小企业声明函》与实际情况的差异视情形认定其是否属于虚假材料谋取中标。

（七）根据《财政部关于规范政府采购行政处罚有关问题的通知》（财库〔2015〕150号）规定，各级人民政府财政部门依法对供应商作出的禁止参加政府采购活动的行政处罚决定在全国范围内生效。

为落实对政府采购违法失信行为惩戒，供应商存在任一级人民政府财政部门作出“禁止参加政府采购活动”行政处罚决定且处罚期限未届满的，即使尚未在“中国政府采购网”开设的“政府采购严重违法失信行为处罚记录”和“信用中国”网站显示，也应禁止参加政府采购活动，采购人及采购代理机构应当审慎甄别供应商参与政府采购活动资格。

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

格式十一：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

监狱企业

提供由监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

格式十二：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：_____

日期：_____

注：本函未填写或未勾选视作未做声明。

格式十三（本项目不适用）：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

联合体共同响应协议书

立约方：（甲公司全称）

（乙公司全称）

（……公司全称）

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

一、联合体各方关系

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）共同组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加本项目的响应。（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）作为联合体成员，若成交，联合体各方共同与采购人签订政府采购合同。

二、联合体内部有关事项约定如下：

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

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

3.如果本联合体成交，（甲公司全称）负责本项目_____部分，（乙公司全称）负责本项目_____部分。

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

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

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

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

五、本协议在自签署之日起生效，有效期内有效，如获成交资格，合同有效期延续至合同履行完毕之日。

六、本协议正本一式____份，随响应文件装订____份，送采购人____份，联合体成员各一份；副本一式____份，联合体成员各执____份。

甲公司全称：____（盖章）____，乙公司全称：____（盖章）____，……公司全称：____（盖章）____，
____年____月____日，____年____月____日，____年____月____日

注：1. 联合响应时需签本协议，联合体各方成员应在本协议上共同盖章确认。

2. 本协议内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一。

格式十四：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

响应供应商业绩情况表

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

根据上述业绩情况，按磋商文件要求附销售或服务合同扫描件。

格式十五：

《技术和服务要求响应表》

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

说明：

1. “磋商文件规定的技术和服务要求”项下填写的内容应与磋商文件中采购需求的“技术要求”的内容保持一致。供应商应当如实填写上表“响应文件响应的具体内容”处内容，对磋商文件提出的要求和条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足磋商文件要求。供应商需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则**响应无效**。

2. 参数性质栏标注“★”、“▲”号条款标志，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致响应无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效响应条款。

3. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

4. “备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十六：

《商务条件响应表》

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

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

格式十七：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

履约进度计划表

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

格式十八：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

各类证明材料

- 1.磋商文件要求提供的其他资料。
- 2.供应商认为需提供其他资料。

格式十九：

（若采购人支付代理服务费，则无需出具此承诺书）

代理服务费缴纳承诺函

致：广州市政府采购中心
我单位参加贵公司组织的 XXX（采购项目编号：XXXX），作出如下承诺：

- 1、完全响应磋商文件中要求的条款，若提供虚假资料将作为无效响应处理，并接受相关部门的处罚。
- 2、我单位若被选为成交供应商，承诺按照规定缴纳代理服务费。代理服务费包括组织专家对审查供应商资格、答疑、组织磋商、评审、确定成交供应商，以及提供采购前期咨询、协调合同的签订等服务，按_____支付。
- 3、如我公司被选为成交供应商，在成交结果公示后 3 日内向采购代理机构指定账户缴付代理服务费。
- 特此承诺！

供应商法定名称（公章）： _____
供应商法定地址： _____
供应商授权代表（签字或盖章）： _____
电 话： _____
传 真： _____
承诺日期： _____

格式二十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

需要采购人提供的附加条件

序号	供应商需要采购人提供的附加条件
1	
2	
3	

注：供应商完成本项目需要采购人配合或提供的条件必须在上表列出，否则将视为供应商同意按现有条件完成本项目。如上表所列附加条件含有采购人不能接受的，将被视为响应无效。

格式二十一：

项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等内容和格式自拟。

格式二十二（本项目不适用）：

分包意向协议书
_____ 与 _____ 就“广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目”（项目编号：FCC2026-5006）（以下简称本项目）的响应有关事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、 由_____牵头，参加进行本项目的响应工作。
- 二、 如成交，则牵头方负责_____等工作；参加方_____负责_____等工作。各方各自承担相应的责任。
- 三、 参加方中的_____为小微企业，协议方中的_____为大型企业，协议方中的为中型企业（如有请填写，如无，请删除）。中小微企业承担的合同份额占合同金额的比例为_____%（其中预留给小微企业的合同份额占合同金额比例为_____%）。上述公司与其它各方_____（请填写：存在、不存在）直接控股、管理关系。
- （应附所列中小微企业的《中小企业声明函》；如各方均为小型、微型企业的，则各方均应提供《中小企业声明函》）
- 四、 各方不得再以自己名义单独在本项目中响应。
- 五、 （各方自行约定内容，如没有删去此条）
- 六、 未中标，本协议自动废止。

牵 头 方：（公 章） 参 加 方：（公 章）
地 址： 地 址：
邮 编： 邮 编：
电 话： 电 话：

签订日期：20 年 月 日

注：中小微企业承担的合同份额占合同金额的比例达到_____%以上（其中预留给小微企业的部分不低于

合同金额的____ %）。以上比例须在分包意向协议书中明确。