

国家税务总局汕头市金平区税务局
2025-2027 年物业管理服务采购项目

采 购 文 件



项目编号：GZSKST25-B029

采购人：国家税务总局汕头市金平区税务局

采购代理机构：广州穗科建设管理有限公司汕头分公司

二〇二五年三月

目 录

第一章	招标公告.....	3
第二章	用户需求书.....	7
第三章	投标人须知.....	47
一	说明.....	48
1	资金来源.....	48
2	采购人.....	48
3	采购代理机构.....	48
4	合格的投标人.....	48
5	合格的服务.....	50
6	投标费用.....	50
二	采购文件.....	50
7	采购文件构成.....	50
8	采购文件的澄清.....	51
9	采购文件的修改.....	53
三	投标文件的编制.....	53
10	投标的语言.....	53
11	投标文件构成.....	53
12	投标文件格式.....	55
13	投标报价和货币.....	55
14	投标人资格的证明文件.....	55
15	证明服务的合格性和符合采购文件规定的文件.....	55
16	投标保证金（本项目不收取）.....	56
17	投标有效期.....	56
18	投标文件的式样和签署.....	56
四	投标文件的递交.....	56
19	投标文件的密封和标记.....	56
20	投标截止时间.....	57

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

21	迟交的投标文件.....	57
22	投标文件的修改与撤回.....	58
23	评标委员会.....	58
五	开标与评标.....	58
24	开标.....	58
25	投标人资格审查.....	58
26	投标文件的澄清.....	59
27	投标文件的符合性审查.....	59
28	评标.....	60
29	评标结果公布.....	64
六	授予合同.....	64
七	采购代理服务费.....	64
第四章	合同书文本.....	69
第五章	投标文件格式.....	82

第一章 招标公告

广州穗科建设管理有限公司汕头分公司（以下简称“采购代理机构”）受国家税务总局汕头市金平区税务局（以下简称“采购人”）委托，就国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目进行公开采购，邀请合格投标人就下列内容提交密封投标。有关事项如下：

一、项目编号：GZSKST25-B029

二、项目名称：国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

三、项目概况：

1、采购内容：国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目，详见采购文件“第二章 用户需求书”

2、服务期限：2 年（2025 年 5 月至 2027 年 4 月，具体时间以合同签订为准）。

3、项目预算（最高限价）：人民币 ¥9,102,000.00 元。

4、投标人须对本项目所有内容进行投标，不允许仅对项目其中部分内容进行投标。

四、投标人资格条件：

1、投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.1、具有独立承担民事责任的能力：提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照复印件（或事业单位法人证书，或社会团体法人登记证书）。分支机构参与投标的，须取得具有法人资格的总公司出具给分支机构的授权书，并提供总公司和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。如投标人为自然人的需提供自然人身份证明。

1.2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2024年度任意1个月缴纳税收和社会保险的凭据证明材料复印件；如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

应文件证明。

1.3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供2023年度财务状况报告或2024年度任意1个月的财务状况报告复印件，或银行出具的资信证明材料复印件。

1.4、履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（提供《投标人资格声明函》）；

1.5、参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录：（提供《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的声明函》）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据《财政部关于〈中华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体使用问题的意见》财库〔2022〕3号文，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定）；

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于服务项目，且专门面向小微企业采购。投标人须为符合本项目采购标的对应行业（物业管理）划分标准的小型、微型企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）。注：小型、微型企业以投标人填写的《中小企业声明函》（见投标格式）为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》（见投标格式）为判定标准，监狱企业须投标人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，否则不予认定。

3、本项目的特定资格要求：

3.1、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

(www.creditchina.gov.cn) 及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>) 查询结果为准, 如相关失信记录已失效, 投标人需提供相关证明资料);

3.2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得同时参加本采购项目(或采购包) 投标(响应)。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参与本项目投标(响应)。投标人应在《投标人资格声明函》中如实做出承诺;

3.3、投标人必须满足以下条件之一:

①具有《保安服务许可证》, 投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章;

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案(承诺函格式自拟)。

4、本项目不接受联合体投标, 不允许分包、转包。

5、已登记报名并获取本项目采购文件。

五、获取采购文件及报名登记时间。

时间: 2025 年 03 月 26 日 至 2025 年 04 月 01 日, 每天上午 09:00:00 至 12:00:00, 下午 2:30:00 至 5:30:00 (北京时间, 法定节假日除外)

地点: 中国政府采购网 <https://www.ccgp.gov.cn/>

方式: 通过在线下载获取

售价: 免费获取

说明: 获取采购文件后, 投标人代表须下载附件“投标人报名表”发往采购代理机构邮箱(3252316415@qq.com) 进行报名并获取代理机构回执即视为已登记报名成功。

六、投标文件递交截止时点: 2025 年 04 月 15 日上午 09 时 30 分。

七、投标文件递交地点: 汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房, 1811 房。

八、开标时间: 2025 年 04 月 15 日上午 09 时 30 分。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

九、开标地点：汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房，1811 房。

十、公告期限：自本公告发布之日起 5 个工作日，2025 年 03 月 26 日至 2025 年 04 月 01 日。

十一、采购人、采购代理机构、政府采购监督管理机构的名称、地址和联系方式。

1、采购人联系方式

采购人名称：国家税务总局汕头市金平区税务局

采购人联系人：黄小姐

采购人联系电话：0754-88639216

采购人地址：广东省汕头市金砂路 56 号

2、采购代理机构联系方式

采购代理机构名称：广州穗科建设管理有限公司汕头分公司

采购代理机构地址：广东省汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房，1811 房

采购代理机构联系人：陈工

采购代理机构联系电话：0754-87123068

采购代理机构传真：0754-87279975

3、政府采购监督管理机构：财政部国库司政府采购监督裁决处

地 址：北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室

电 话：010-68513070，68519967

国家税务总局汕头市金平区税务局

广州穗科建设管理有限公司汕头分公司

2025 年 03 月 25 日

第二章 用户需求书

目 录

1 项目概述	10
1.1 项目背景.....	10
1.1.1 项目目的及背景.....	10
1.2 项目内容.....	10
1.2.1 采购内容.....	10
1.2.2 项目实施要求.....	10
1.3 其他要求.....	27
1.3.1 采购人提供供应商使用以下的场地、设施、设备、材料等.....	27
2 投标/响应要求	28
2.1 对供应商的要求.....	28
2.1.1 必备资质.....	28
2.1.2 优选指标.....	28
2.1.3 是否允许联合体.....	28
2.1.4 是否专门面向中小企业.....	28
2.1.5 其他要求.....	29
2.2 技术部分投标/响应内容.....	29
2.2.1 投标/响应方案要求.....	29
2.2.2 实质性响应要求.....	29
3 项目需求	30
3.1 总体要求.....	30
3.2 服务内容和要求.....	30
3.2.1 技术和服务客观指标.....	30
4 人员要求	40
4.1 总体要求.....	40
4.2 管理团队.....	40
4.2.1 项目经理及内务助理.....	40

4.3 技术团队.....	40
4.4 优选资质/优选指标.....	41
5 管理实施要求.....	41
6 风险管控要求.....	42
7 履约验收要求.....	42
7.1 总体要求.....	42
7.2 综合考评表及验收书.....	42
8 其他要求.....	44
8.1 必备要求.....	44
8.1.1 通用必备要求.....	44
8.2 付款安排建议.....	45
8.3 其他要求.....	45
8.3.1 保密要求.....	45
8.3.2 其他说明.....	45

1 项目概述

1.1 项目背景

1.1.1 项目目的及背景

为进一步规范和加强物业管理服务工作，提高服务质量，对突发情况及时响应处置，保证各项后勤保障工作顺利开展。根据《中华人民共和国政府采购法》等文件的规定，拟确定一家供应商，为采购人提供物业管理服务。

1.2 项目内容

1.2.1 采购内容

(1) 服务概述

拟确定一家供应商为采购人提供以下物业管理服务项目：1. 基本服务；2. 公用设施设备维护服务；3. 保洁服务；4. 绿化服务；5. 保安服务；6. 会议服务。

(2) 项目预算

项目预算 910.20 万元。该预算金额为包干费用，包括但不限于为完成本项目服务的所有费用以及不可预见费用，供应商应充分考虑成本及风险因素后进行报价。

1.2.2 项目实施要求

1.2.2.1 实施范围要求

【国家税务总局汕头市金平区税务局区局办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称	明细	服务内容及标准
国家税务总局汕头市金平区税务局区局办公区	位于汕头市金平区金砂路 56 号，办公大楼共 14 层，建筑面积约 16400 m ² 。	
总面积	建筑面积（m ² ）	16400 m ²
		见“3.2.1.1.（5）保安服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

	需保洁面积 (m ²)	17500 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
门窗	门窗总数量(个)及总面积(m ²)	窗总面积: 3370 m ² , 窗门 2088 个; 门总面积: 880 m ² , 办公室门 400 个	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积 (m ²)	1-12 层各 1300 m ² , 13-14 层各 404 m ² , 其中首层大理石 1300 平方米, 瓷砖 2000 平方米, 其它水磨地面。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆总面积 10000 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	顶面总 16400 m ² (大部分石膏板封顶)	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
外墙	外墙各材质及总面积 (m ²)	16800 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
	外墙需清洗面积 (m ²)	12000 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

会议室	室内设施说明	2 楼会议室 1 个，椭圆形会议桌 1 张，长方形会议桌 18 张，椅 50 张；11 楼会议室 3 个，大长会议桌 2 张，小长桌 36 张，大靠背椅子 12 张，其它椅子 64 张，话筒 13 支，电子显示屏 2 个，音响 2 套，视频设备一套；12 楼会议室 1 个，大长方会议桌 1 张，会议椅 20 张，长型桌子 6 张。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	2 楼会议室 1 个面积 122 平方米；11 楼会议室 3 个面积 234 平方米；12 楼会议室 1 个面积 54 平方米，总面积 410 平方米。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
报告厅	室内设施说明	13 楼会议室 1 个，椅子 131 张，桌子 15 张，话筒 6 支，投影机 1 部，音响 1 套，电子显示屏 1 个，视频设备 1 套。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
	报告厅数量（个）及总面积（m ² ）	13 楼会议室 1 个面积 227 m ² ，音控房 1 间 7.5 m ² 。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	30 个，面积约 496 平方米	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积 (m ²) 及数量 (个)	餐厨设备处理间 2 个; 临时生活垃圾存放间 1 个; 危害物暂存间 0; 楼层垃圾桶 26 个; 分类垃圾桶 4 个, 总面积 20 m ² 。	见 “3.2.1.1. (3) 保洁服务”
车位数	地下车位数	/	
	地面车位数	前停车场 1050 m ² , 后停车场 3400 m ² , 总 4450 m ² , 车位 144 个	见 “3.2.1.1. (5) 保安服务”
车行 / 人行	车行	前停车场北面 2 个道闸伸缩门, 后停车场东面道闸栏杆 1 座, 中间道闸栏杆 1 座, 后停车场西门道闸栏杆 1 座	见 “3.2.1.1. (5) 保安服务”
	人行	办公楼(室内大厅)内 2 套人行通道闸机。	见 “3.2.1.1. (5) 保安服务”
设施设备	电梯系统	办公楼共有 3 台三菱电梯客用电梯, 型号: LEHY-2 为两台 LEHY-III-S 一台; 分别是功率 15KW; 额定容量: 1050KG; 不在质保期内	见 “3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (5) 保安服务”
	空调系统	多联机 3 台 21KW, 不在质保期内	

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		3 匹天花及风管机 35 台 74KW, 不在质保期内	
		5 匹立式 3 台 12KW, 3 匹立 式 7 台 16KW, 2 匹立式 20 台 30KW, 不在质保期内	
		3 匹挂式 2 台 7KW, 2 匹挂式 220 台 320KW, 1.5 匹挂式 50 台 52KW, 不在质保期内	
	采暖系统	/	
	给排水系统	市政进水表, 不在质保期内	
	消防系统	楼层消防栓 24 个, 消防水 池 1 个,	见“3.2.1.1. (5) 保安 服务”
	锅炉设备	/	
	安防系统	1 套, 不在质保期内	见“3.2.1.1. (5) 保安 服务”
	照明系统	LED 筒灯: 630 支; LED 灯 管: 1324 支; LED 射灯: 47 支; LED 面板灯: 187 支; 梯间智能感应灯: 62 支; 吸 顶灯 31 支, 不在质保期内	见“3.2.1.1. (2) 公用设施设备维护服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

	供配电系统	1 套，不在保质期内	见“3.2.1.1.（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	4450 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（5）保安服务”
绿化	100 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（4）绿化服务”
广场	/	
路灯、草坪灯、音箱	/	
消防栓	消防大栓 2 个	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
垃圾箱	8 个	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
室外配电箱	/	
门前三包	1000 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
监控	/	
指示牌、显示屏	2 套	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务” “3.2.1.1.（3）保洁服务”
室外充电桩	9 台	见“3.2.1.1.（5）保安服务”

【国家税务总局汕头市金平区税务局新厦路办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称	明细	服务内容及标准
国家税务总局汕头市金平区税务局新厦路办公区	位于汕头市金平区新厦路 13 号，办公楼地下 1 层，地上 15 层，总建筑面积为 16392 m ² 。	
总面积	建筑面积（m ² ）	16392 m ²
		见“3.2.1.1.（5）保安服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

	需保洁面积 (m ²)	16392 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
门窗	门窗总数量(个)及总面积 (m ²)	窗户 678 个,113 个消防门, 办公室门 298 个, 总面积 2743 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积 (m ²)	瓷砖地面,各楼层地面面积 1000 m ² 。	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆总面积 13649 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆, 顶面面积 16392 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
外墙	外墙各材质及总面积 (m ²)	14500 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
	外墙需清洗面积 (m ²)	9200 m ²	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务”
会议室	室内设施说明	会议桌 80 套、话筒 10 个、电子视频幕墙 1 个。	见“3.2.1.1.(3) 保洁服务” “3.2.1.1.(6) 会议服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

电教室	会议室数量(个)及总面积(m ²)	1楼会议室1个,3楼会议室2个,4楼会议室2个,15楼会议室1个。	见“3.2.1.1.(3)保洁服务”“3.2.1.1.(6)会议服务”
	室内设施说明	卡座27套、30张转椅、话筒1个。	见“3.2.1.1.(3)保洁服务”“3.2.1.1.(6)会议服务”
	报告厅数量(个)及总面积(m ²)	1个,110m ²	见“3.2.1.1.(3)保洁服务”“3.2.1.1.(6)会议服务”
卫生间	卫生间数量(个)及总面积(m ²)	88个总550m ² ,其中44个275m ² 未启用。	见“3.2.1.1.(3)保洁服务”
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积(m ²)及数量(个)	餐厨设备处理间大约30平方米;临时生活垃圾存放间1;危害物暂存间;楼层垃圾桶16个;分类垃圾桶4个。	见“3.2.1.1.(3)保洁服务”
车位数	地下车位数	18个	见“3.2.1.1.(5)保安服务”
	地面车位数	78个	见“3.2.1.1.(5)保安服务”
车行/人行	车行	停车场东门、西门,地下车库东门、西门,外围1个伸缩门,出入道闸2个	见“3.2.1.1.(5)保安服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

设施设备	人行	外围 1 个伸缩门，3 个玻璃门。	见“3.2.1.1.（5）保安服务”
	电梯系统	办公楼共有 2 台客梯电梯，型号：VPMG；功率 15KW；额定容量：1000KG	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（5）保安服务”
	空调系统	吸顶分体 104 台	
	采暖系统	/	
	给排水系统	4 台潜水泵，不在质保期	
	消防系统	消防控制中心智能火灾报警控制器（联动型），烟感探测器 620 个；手报 160 个。不在质保期内	见“3.2.1.1.（5）保安服务”
	锅炉设备	/	
	安防系统	1 套，不在质保期内	见“3.2.1.1.（5）保安服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

照明系统	LED 筒灯：156 支；LED 灯管：1460 支；LED 射灯：202 支；LED60X60 面板灯：31 支；LED25X25 面板灯：154 支；T5 管 60 支；LED 灯带 800 米；外围路灯 8 支；LED 灯箱 30 个。不在质保期内	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
供配电系统	1 套，不在质保期内。	见“3.2.1.1.（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	2500 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（5）保安服务”
绿化	460 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（4）绿化服务”
广场	/	
路灯、草坪灯、音箱	路灯 19 支	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
消防栓	8 个	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
垃圾箱	5 个	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
室外配电箱	/	
门前三包	100 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
监控	闭路监控枪 45 支	
指示牌、显示屏	1 套	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务” “3.2.1.1.（3）保洁服务”
室外充电桩	6 台	见“3.2.1.1.（5）保安服务”

【国家税务总局汕头市金平区税务局同益税务分局办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

名称		明细	服务内容及标准
国家税务总局汕头市金平区税务局同益税务分局办公区		位于汕头市金平区福平路4号，办公楼共10层，建筑面积4731.69 m ² 。	
总面积	建筑面积 (m ²)	4731.69 m ²	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	需保洁面积 (m ²)	5284 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
门窗	门窗总数量 (个) 及总面积 (m ²)	门总面积284 m ² . 门121个; 窗总面积538 m ² , 窗206个	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积 (m ²)	瓷砖地面, 各楼层地面面积540 m ² 。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆总面积2100 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆, 顶面面积约4070 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
外墙	外墙各材质及总面积 (m ²)	3500 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
	外墙需清洗面积 (m ²)	2300 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

会议室	室内设施说明	会议桌 2 套、会议椅 68 张、话筒 1 个。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (6) 会议服务”
	会议室数量 (个) 及总面积 (m ²)	3 楼会议室 1 个, 面积 16 m ² 、5 楼会议室 1 个, 面积 40 m ² 。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (6) 会议服务”
报告厅	室内设施说明	会议桌 12 张、会议椅 24 张, 讲台 1 张、沙发 1 套、话筒 1 个、音箱 1 套。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (6) 会议服务”
	报告厅数量 (个) 及总面积 (m ²)	1 个、92 m ² 。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (6) 会议服务”
卫生间	卫生间数量 (个) 及总面积 (m ²)	17 个, 总面积 192 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积 (m ²) 及数量 (个)	餐厨设备处理间; 临时生活垃圾存放间; 危害物暂存间; 楼层垃圾桶 19 个; 分类垃圾桶 2 个。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
车位数	地下车位数	/	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	地面车位数	10 个	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

车行 / 人行	车行	1 个	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	人行	南门 1 个, 车库北门 1 个。	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
设施设备	电梯系统	办公楼共有 1 台客梯电梯, 日立客梯, 型号: HGP; 功率 15KW; 额定容量: 1050KG	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务” “3.2.1.1. (5) 保安服务”
	空调系统	吸顶分体 86 台	
	采暖系统	/	
	给排水系统	市政进水表, 不在质保期内	
	消防系统	楼层消防栓	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	锅炉设备	/	
	安防系统	/	

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

照明系统	LED 筒灯：311 支；LED 灯管：97 支；LED 射灯：14 支；LED 面板灯：273 支；T8 双槽灯：84 支；LED 灯带：9 个；不在质保期内	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
供配电系统	1 套，不在质保期内。	见“3.2.1.1.（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	20 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（5）保安服务”
绿化	10 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（4）绿化服务”
广场	/	
路灯、草坪灯、音箱	/	
消防栓	11 个	见“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
垃圾箱	5 个	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
室外配电箱	/	
门前三包	350 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
监控	/	
指示牌、显示屏	1 套	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（2）公用设施设备维护服务”
室外充电桩	/	

【国家税务总局汕头市金平区税务局鮀江税务分局办公区】

(1) 物业管理（建筑物）

名称	明细	服务内容及标准

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

国家税务总局汕头市金平区税务局鮀江税务分局办公区		位于汕头市金平区鮀中路 3 号，办公楼共 3 层，建筑面积 573 m ² 。	
总面积	建筑面积 (m ²)	573 m ²	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	需保洁面积 (m ²)	573 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
门窗	门窗总数量 (个) 及总面积 (m ²)	门 92 m ² . (门 20 个)，窗 94 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆，各楼层地面面积 200 m ² 。	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	/	
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆，顶面面积约 600 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
外墙	外墙各材质及总面积 (m ²)	380 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
	外墙需清洗面积 (m ²)	220 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

会议室	室内设施说明	2 楼会议室 1 个，会议桌 1 套、会议椅 10 张。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	约 20 m ² 。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”“3.2.1.1.（6）会议服务”
报告厅	室内设施说明	/	
	报告厅数量（个）及总面积（m ² ）	/	
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	2 个，总面积 20 m ²	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	餐厨设备处理间 1；临时生活垃圾存放间 1；危害物暂存间 0；楼层垃圾桶 6 个；分类垃圾桶 3 个。	见“3.2.1.1.（3）保洁服务”
车位数	地下车位数	/	
	地面车位数	/	
车行 / 人行	车行	/	

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

设施设备	人行	/	
	电梯系统	/	
	空调系统	吸顶分体 20 台	
	采暖系统	/	
	给排水系统	市政进水表 D15:2 个，不在质保期内	
	消防系统	楼层消防栓	见“3.2.1.1. (5) 保安服务”
	锅炉设备	/	
	安防系统	/	
	照明系统	LED 筒灯：14 支；LED 灯管：203 支；灯带：10 米；外围 LED 灯 2 支。不在质保期内	见“3.2.1.1. (2) 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	1 套，不在质保期内	见“3.2.1.1. (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	/	
绿化	6 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”“3.2.1.1. (4)

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		绿化服务”
广场	/	
路灯、草坪灯、音箱	/	
消防栓	/	
垃圾箱	/	
室外配电箱	/	
门前三包	10 m ²	见“3.2.1.1. (3) 保洁服务”
监控	/	
指示牌、显示屏	/	
室外充电桩	/	

注：所有设施、设备均以实际数量为准

1.2.2.2 实施时间要求

服务期 2 年（2025 年 5 月至 2027 年 4 月，具体时间以合同签订为准）。

(1) 合同服务期第 1 个月为试用期，如试用期内考核不合格，采购人可立即终止合同。

(2) 中标供应商必须在合同签订之日起 10 日内进场实施工作交接，否则视为违约，合同终止，由此造成采购人的损失应由中标供应商负责赔偿。

1.2.2.3 实施地点要求

序号	物业名称	物业地址
1	国家税务总局汕头市金平区税务局区局办公区	汕头市金平区金砂路 56 号
2	国家税务总局汕头市金平区税务局新厦路办公区	汕头市金平区新厦路 13 号
3	国家税务总局汕头市金平区税务局同益税务分局办公区	汕头市金平区福平路 4 号
4	国家税务总局汕头市金平区税务局鮀江税务分局办公区	汕头市金平区鮀中路 3 号

1.3 其他要求

1.3.1 采购人提供供应商使用以下的场地、设施、设备、材料等

(1) 采购人可提供物业使用值班室 1 间，位于区局办公大楼一楼。

(2) 采购人可提供的设备设施维修材料实际由采购人根据实际使用量在符合政策范围内采购；

(3) 采购人可提供的低值易耗品、工具由采购人根据实际使用量在符合政策范围内采购，中标人

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

每个月统计易耗品、工具损耗后，根据需求向采购人管理部门领取（“8.3.2 其他说明”列明的物品除外）；

（4）采购人可提供的物业管理服务设备：

序号	设备名称	用途	数量	备注
1	防爆钢叉、盾、帽等	安全保障	4 套	
2	梯子	服务需要	1 张	
3	对讲机	应急沟通	16 台	
4	办公桌	办公需要	2 张	
5	资料柜	办公需要	1 套	
6	电脑	办公需要	1 台	
7	打印机	办公需要	1 台	

2 投标/响应要求

2.1 对供应商的要求

2.1.1 必备资质

2.1.1.1 投标人应遵守有关国家法律、法规和条例, 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定和本文件中规定的条件。

2.1.2 优选指标

2.1.2.1 相关证书

供应商具有 ISO 9001 质量管理体系认证证书（认证范围须与物业管理相关）、GB/T 20647.9 物业服务体系认证证书，予以加分。

2.1.2.2 相关案例

提供 2022 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准），供应商独立承担的物业管理服务项目案例，予以加分。

2.1.3 是否允许联合体

否

2.1.4 是否专门面向中小企业

本项目专门面向中小企业采购项目

2.1.4.1 具体要求

本项目属于服务项目，且专门面向小微企业采购。投标人须为符合本项目采购标的对应行业（物业管理）划分标准的小型、微型企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

注：小型、微型企业以投标人填写的《中小企业声明函》（见投标格式）为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》（见投标格式）为判定标准，监狱企业须投标人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，否则不予认定。

2.1.5 其他要求

(1) 本项目不允许分包、转包。

(2) ★投标人必须满足以下条件之一：

①具有《保安服务许可证》，投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章；

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案（承诺函格式自拟）。

2.2 技术部分投标/响应内容

2.2.1 投标/响应方案要求

以下相关方案，若作为评审因素，则投标人应在满足★关键指标项要求的前提下，根据项目特点和采购需求，制定更为完整、详细、可操作性强的方案。

供应商应在投标文件中详细阐述项目实施方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、绿化服务方案、保安服务方案等内容。同时要对招标文件中所提供的各项服务以及如何适用于采购人的需求作详细说明。此项内容作为考察供应商是否具备完成本项目能力的重要依据。

上述方案要求，若作为评审因素，则应在满足★指标要求的前提下，根据项目特点和采购需求，对如何实现指标要求提出具体措施，制定完整、详细、可操作性强的方案。

2.2.2 实质性响应要求

标注有“★”号的条款必须实质性响应，负偏离（不满足要求）将导致投标无效。

(1) ★投标人必须承诺，严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”采购人税务人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果，并自采购人及其主管机关认定或通报之日起三年内，采购人可以拒绝投标人参与其政府采购活动。（承诺函格式自拟）

(2) ★投标人必须承诺投标文件中所响应提供的资料属于真实有效的，有异议时，中标人必须在采购人提出后5个工作日内提供相关资料原件复核。如不能在规定时间内提供原件复核的，将上报有关监管部门。（承诺函格式自拟）

(3) ★投标人须承诺，履约期间所供服务均符合国家强制性要求，包括但不限于采购文件列出的所有强制性标准。（承诺函格式自拟）

(4) ★投标人承诺，如中标（成交），投标（响应）文件所提供的材料，如果有效期（包括需要年审、继续教育等完成后才能执业的行政许可、人员证书等情形）未能覆盖项目（包组）合同履行期的，将提前按规定办理延期手续，确保合同顺利履行。（承诺函格式自拟）

(5) ★投标人必须承诺，理解并同意“服务期限内如因相关法律法规等政府规范性文件要求，税

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

收征管改革发展需要,机构撤并、改革等原因采购人有权单方面终止合同,支付实际发生服务期间费用”。
(承诺函格式自拟)

(6) ★中标人在合同服务期间发生重大安全责任事故或造成重大舆情事件,采购人有权直接中止合同,采购人因此产生的所有损失(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、临时聘请人员费用等)由中标人承担,同时采购人保留向中标人索取所有损失 2 倍罚款的权利。(承诺函格式自拟)

(7) ★中标人的工作人员需遵守采购人的有关规章制度和管理规定,中标人向采购人负有保密义务,不得泄露国家秘密、工作秘密和敏感信息。如有违反或损害采购人利益的,采购人有拒绝中标人违规工作人员继续工作的权利。(承诺函格式自拟)

3 项目需求

3.1 总体要求

为保障采购人的物业管理服务质量,投标人中标后应按照本项目规定的物业范围、技术和服务要求提供服务。

3.2 服务内容和要求

采购文件(技术部分)中有标注★号的,为必备服务要求,必须满足,如未作出响应,将导致响应无效。

3.2.1 技术和服务客观指标

3.2.1.1 物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括基本服务、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。

(1) 基本服务

序号	服务内容	服务标准
1	目标与责任	结合采购人要求及物业服务实际情况,制定年度管理目标,明确责任分工,并制定配套实施方案。
2	日常管理与服务	(1) 要严格落实管理服务要求,明确责任,努力做好治安防卫、清洁卫生等物业服务工作。
		(2) 设置 24 小时服务热线。采购人主管部门对中标人派驻的管理服务人员有直接指挥权。
		(3) 各项服务要做到及时准点。紧急维修应当在接到采购人通知后 15 分钟内到达现场,不间断维修直至修复。
		(4) 中标人应制订切实可行的管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等,负责抓好员工思想教育、业务培训,加强班组建设,营造良好的企业文化氛围。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		(5) 物业管理知识的教育培训：通过培训，使员工了解房屋和设备管理的一般知识，提高对突发事件应急处理的能力。
3	服务人员要求	(1) 物业管理服务人员着装分类统一，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。
		(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) 保安人员应能使用普通话和潮汕话正常对话。
		(4) 服务人员的年龄、学历、工作经验应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，持证上岗。
		(5) 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。
4	保密和思想政治教育	(1) 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。
		(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) 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。
5	档案管理	(1) 建立完善的档案管理制度，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。采购人随时抽查档案管理情况，以便日常监督。
		(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。③保安服务：突发事件演习与处置记录等。④保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑤绿化服务：绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。⑥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。
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。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		<p>(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。</p> <p>(3) 需整改问题及时整改完成。</p>
7	重大活动后勤保障	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。</p>
8	应急保障预案	<p>(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及安全隐患进行排查，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、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。</p> <p>(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、恶劣天气应对应急预案、防盗应急预案、防疫应急预案、治安应急预案等。</p> <p>(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，确保与实际相结合。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 中标人按应急预案实施突发安全事件处理及秩序维护，及时启动突发安全事件应急预案，有效地控制突发事件，使损失降到最低。配合公安机关处理治安事件，加强日常沟通，协助公安机关保护现场，并积极配合提供相关线索，争取案件迅速侦破。</p> <p>(6) 中标人全力配合采购人完成各项突击任务（如大型接待、防台风等），在处理特殊事件和紧急、突发事故时，采购人对中标人的人员有直接指挥权。接到台风等自然灾害的预报，及时检查防范措施的落实情况，组织应急抢险队伍，由采购人管理部门统一指挥，做好抗灾抢险工作，力争将损失降至最低程度。</p>
9	服务方案及工作制度	<p>(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。</p>

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		(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。
--	--	--

(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) 中标人负责办公楼的机电、门窗（含锁）、水管水龙头、桌椅、排气设备、照明系统、给排水系统等设备的日常更换及维护（不包含专业设备检测保养如：电梯、发电机、空调、消防报警联动系统等）。
		(2) 中标人雇佣的水电工服饰装备均须统一。
		(3) 中标人应每日巡检电房、各公共照明、夜间灯饰照明等水电设施，发现问题及时报告采购单位，所产生的设备设施维修更换零配件费用由采购单位负责。
		(4) 重大节假日、重点时段及极端恶劣天气发生前后，组织系统巡检 1 次。
		(5) 服务标准设计的、国家标准有更新的，执行国家最新标准。
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，且应急预案流程图、管理制度资料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) 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。
		(3) 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。
		(4) 安全防护用具配置齐全，检验合格。
3	给排水系统	(1) 设施设备、阀门、管道等运行正常，无跑、冒、滴、漏现象。
		(2) 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。
		(3) 遇供水单位限水、停水，按规定时间通知采购人。
		(4) 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) 有电梯突发事件或事故的应急措施预案。电梯出现故障，物业服务人员 10 分钟内到场应急处理，并及时通知采购人管理部门。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		(2) 电梯维修、保养时协助专业维保人员在现场设置提示标识和防护围栏。
		(3) 根据采购人需求, 合理设置电梯开启的数量、时间。
5	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) 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。
6	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) 保持门禁系统、安全防范系统等运行正常, 有故障及时通知采购人。
7	照明系统	(1) 外观整洁无缺损、无松落。
		(2) 每周至少开展 1 次公共区域照明设备巡视。

(3) 保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 保持采购人办公楼各楼层公共区域、会议室、展厅、楼梯、通道、卫生间、停车场、地下车库等公共环境清洁。
		(2) 严格按照保洁工作内各项操作规程、工作程序、工作标准使用卫生洗涤工具、毛巾、抹布、保洁工具等日常用品。
		(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。
		(5) 建立保洁服务的工作制度及工作计划, 并按照执行。做好保洁服务工作记录, 记录填写规范, 保存完好。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

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，每月至少开展 1 次清洁作业。 ③指示牌干净，无污渍，每周至少开展 1 次清洁作业。
		(2) 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。
		(3) 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。
		(4) 地下车库：每天定时巡查保洁一次，每天清除、扫拖、抹法保洁一次，同时，巡回保洁，有脏即除，保持干净。
		(5) 电梯轿厢：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。
		(6) 天台保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展 1 次清洁作业。
		(7) 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。
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) 各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展 1 次清洁作业。
		(3) 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。
		(4) 需专业高空作业及专用设备的办公楼外立面、外窗玻璃清洁等工作由采购人另行采购。
4	垃圾处理	(1) 生活垃圾（有机、无机、有害垃圾、厨余）分类、清运处理、督促装修垃圾清运处理和废纸及可再生废物的回收。所有垃圾分类、清运、处理应符合国家、广东省及汕头有关法律、法规规定。
		(2) 垃圾清运、处理的范围分为：办公楼日常办公垃圾、日常生活垃圾、公共部位上通道、园林、道路等地的综合垃圾、厨余垃圾。
		(3) 垃圾清运、处理工作分为：收集、分类区域内垃圾，并更换垃圾袋，每天至少 1 次清洁垃圾筒；每天定时清运、处理不少于 2 次（早晚各 1 次）；将物业项目内所有桶内垃圾清理干净封好胶袋口；垃圾房定时消毒。
5	油、粪池下	(1) 服务区域：金砂路区局办公区、新厦路办公区、同益分局办公区和鮀江分局

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

	水道清通	办公区。4 个办公区共有油池 4 个，化粪池 6 个。
		(2) 区域内生活污水经污水管道集中排放处理。
		(3) 为保持污水管通畅，保洁员每周对排水沟进行巡查，发现问题及时报采购方同意后进行清通。
		(4) 保持油、粪池工作正常，每月至少巡逻检查 1 次，发现异常应及时进行清理。检查发现管道、化粪池损坏的，报采购方进行维修。
		(5) 要求相关清通服务必须使用高压管道清洗车、专业密封吸粪清运车等专业设备。

(4) 绿化服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 中标人须安排绿化养护人员专职负责采购人的绿化工作，遵守采购人的有关安保、工作秩序规定，非因绿化养护不得随意进入采购人办公室。负责对办公大楼、楼外院内和停车场内高度 2m 以下绿化修剪养护、花草树木清除杂草、防治虫害、松土、施肥，等工作。
		(2) 绿化养护人员应例行巡查绿化树木、室内植物等的生长和养护状况，发现问题必须立刻处理并通知采购人管理部门，并采取相对应的整改措施。
		(3) 需专业高空作业及专用设备的 2m 以上的绿植修剪由采购人另行采购。
2	室外绿化养护	(1) 专业的绿化管理，根据植物状况定期浇水，执行正常的养护和管理工作。
		(2) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害侵害。。
		(3) 按规定时间修剪、养护、布置。定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫、无死树缺株。绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在 10%以下。清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。
		(4) 绿化浇水时间要避开人员出入高峰期。
3	室内绿化养护	(1) 室内盆栽摆放要求：及时修剪枯枝、残枝，保持室内盆栽常绿，
		(2) 提倡生物防治、人工防治，使用药剂须以不伤害人体健康为前提，使用高效低毒的农药。根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，以药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。
		(3) 在使用农药时，须做好人员保护措施。
		(4) 使用小型或手动喷雾器，注意天气情况，避免药液扩散。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		(5) 每次养护工作完成后, 应即时予以记录备案。				
4	现有室外主要绿植清单	序号	品名	单位	数量	备注
		1	盆径子	株	6	
		2	朴树	株	12	
		3	樟树	株	7	
		4	羊蹄甲树	株	5	
		5	芒果树	株	3	

(5) 保安服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 保证办公楼安全和正常工作秩序, 对来人来访进行登记、查验, 做好安全保卫和防火防盗工作, 并做好车辆、道路及环境秩序的维护和管理等。
		(2) 建立、健全和落实内部治安、消防管理规章制度。
		(3) 对巡查、值守及异常情况做好相关记录, 填写规范, 保存完好。
		(4) 负责保安人员的业务技能培训和消防技能培训, 定期组织考核, 提高保安人员业务技能和自身素质。
2	出入管理	(1) 办公楼(区)主出入口应当实行 24 小时值班制; 设置门岗; 严格验证、登记制度, 杜绝闲杂人员进入办公楼。
		(2) 负责公共秩序维护、道路交通安全、机动车和非机动车停放管理及地下车库管理等工作, 防止失窃事件。
		(3) 做好办公楼来人来访的通报、证件检验、登记等, 并负责对携带的大宗物品进行检查。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) 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。
		(5) 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。
		(6) 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。
		(7) 提供现场接待服务。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		<p>①做好来访人员进出登记，及时通报。</p> <p>②严禁无关人员、可疑人员和危险物品进入办公楼（区）内。</p> <p>③物品摆放整齐有序、分类放置。</p> <p>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。</p> <p>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%。</p> <p>⑥接待服务工作时间应当覆盖采购人工作时间（上班时间为工作日 08:30-12:00; 14:30-17:30）。</p> <p>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。</p>
3	值班巡查	<p>(1) 保安人员分三班制 24 小时值守巡逻，经常进行巡视检查，及时消除安全隐患，保证机关安全。值班期间遵守操作规程和保密制度。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 收到火警或其他异常情况信号时，立即报告并安排安保人员前往现场进行处理。</p> <p>(5) 随时了解办公楼消防自动报警系统及附属设备、自控系统的运行情况。</p> <p>(6) 检查机电设备，发现问题及时报采购人维修。搞好设备机房的卫生、安全、防火工作。</p> <p>(7) 制定停电、强电磁干扰、系统故障无法排除等非正常状态的应急措施。</p> <p>(8) 定期对各系统进行检查，保证正常运行，在国家规定的长假前配合采购人对各系统进行检修、测试。</p>
4	车辆停放	<p>(1) 保持门前、办公楼环境秩序良好，道路畅通，车辆停放有序，机动车、非机动车停车场秩序井然；禁止一切共享单车进入办公区域，规范快递车辆临时停放。</p> <p>(2) 车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 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 5 分钟。</p>
5	消防安全管理	<p>(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。</p> <p>(2) 消防控制室实行 24 小时值班制度。</p> <p>(3) 消火栓、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。</p>

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		(4) 易燃易爆品设专区专人管理，做好相关记录。
		(5) 定期开展消防安全宣传，每半年至少开展一次消防演练，提高消防安全防范技能和意识。
		(6) 制定消防应急救援工作预案，经常开展消防安全检查和演练，消除安全隐患，保证重点部位的安全。
		(7) 协助采购人合理配置各种消防设施和器材配套、更换及时、使用有效。
6	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，协助采购人配备应急物资。
		(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。
7	大型活动秩序	(1) 做好重大活动，重要人物、宾客及重大节日的安全保卫工作。
		(2) 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。
		(3) 应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。
		(4) 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。

(6) 会议服务

序号	服务内容	服务标准
1	会议受理	接到采购人管理部门事先通知，记录会议需求。
2	会前准备	按照所召开会议规格，在会议召开前安排人员对会议室（厅）进行布置，并将椅子摆放整齐，准备好设备、茶水。
3	引导服务	根据采购人工作需求，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	在会议过程中为参会人员添加茶水。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

5	会后整理	在会议结束后，安排清洁工打扫会场，以保证会议厅的环境清洁，并关好会议室（厅）的照明、空调等设备。
---	------	--

4 人员要求

4.1 总体要求

- (1) 中标人应当为服务人员提供统一着装，至少提供夏、冬季套装各两套供替换。
- (2) 身体健康，在法定用工年龄，符合有关用工规定，无不良嗜好，肯吃苦耐劳，工作认真负责。
- (3) 政治素质。热爱祖国、诚实信用；爱岗敬业，恪尽职守；遵纪守法，团结协作。无违法犯罪记录。
- (4) 正常工作时间是指工作日的 08:30-12:00；14:30-17:30。
- (5) ★投标人承诺所投入水电工岗位人员具有在有效期内的特种作业操作证，如出现无证上岗的情形，相关后果由供应商全部承担。（承诺函格式自拟）

4.2 管理团队

4.2.1 项目经理及内务助理

序号	部门职能	岗位	配置人数	办公地点	工作时间
1	管理人员	业务主管	1	区局办公区	正常工作时间
2		项目内务助理	1		
	合计		2		

4.3 技术团队

序号	部门职能	岗位	配置人数	办公地点	工作时间
1	公用设施设备维护（5人）	水电工	3	区局办公区	24小时三班轮值及各办公点的应急维修
			1	新厦路办公区	正常工作时间
			1	同益分局办公区	
2	保洁服务（26人）	保洁班长	1	区局办公区	正常工作时间
			1	新厦路办公区	
		保洁	14	区局办公区	每天8时至19时
			6	新厦路办公区	
			3	同益分局办公区	
1	鮀江分局办公区				

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

3	绿化养护 (1人)	绿化员	1	各办公区	正常工作时间
4	保安服务 (35人)	保安队长	1	区局办公区	正常工作时间
			1	新厦路办公区	
		保安队员	14	区局办公区	全天 24 小时三班 轮值
			11	新厦路办公区	
5	同益分局办公区				
3	鮀江分局办公区				
5	会议服务 (2人)	会会员	2	区局办公区	正常工作时间
	合计		69		

4.4 优选资质/优选指标

序号	人员类别	人员岗位	人员要求	是否作为加分项
1	管理团队	业务主管	负责管理整个项目，要求有一定的物业项目管理工作经验。	是
2	管理团队	项目内务助理	熟练使用各办公软件、打印设备。	否
3	技术团队	保安人员	退伍军人优先考虑；其中保安队长应具有一定的保安队伍管理工作经验。	是

5 管理实施要求

(1) 本项目各类用水、用电（公共用水用电、设备用水用电等）由采购人负责，中标人必须严格遵守采购人有关节能减排等用水用电相关规定。

(2) 中标人必须接受采购人指定的管理部门的检查监督，包括工作质量、工作强度、安全作业及相关职能部门根据有关政策规定日常检查、监督或评比工作等。

(3) 为便于双方在服务管理中的交流沟通，中标人应在采购人处设立管理处，管理处场地由采购人提供。

(4) 如中标人驻场人员严重影响采购人的工作秩序，经采购人查证属实，通知中标人 5 天内撤回该工作人员，并追究该人员相应法律责任，中标人在 5 天内另派工作人员驻场工作。

(5) 中标人应在派出工作人员（人员变动）10 天前，将该工作人员的姓名、相片、身份证资料等造册交由采购人备案，并在备案前将资料上传公安部门确认没有犯罪前科，如因审查不严出现工作人员有违法犯罪记录并因违反犯罪或其他过错造成的损失，中标人应承担连带赔偿责任。

(6) 做好新、旧物业的交接工作，包括相关设施如物业服务用房、公共设施和相关资料等的移交

工作。

6 风险管控要求

(1) 采购人与中标人提供服务的劳动者之间不存在劳动合同关系，中标人不得将对劳动者的法定义务转嫁于采购人。投标人负责服务人员的人身安全、健康、意外以及劳动争议等所有问题处置，承担所有人事风险责任（包括法律、经济赔偿责任）。

(2) 中标人在服务期内由于管理不善造成群众、采购人等相关人员人身伤亡和财产损失的，由中标人负责赔偿。

(3) 中标人所委派的工作人员在本项目范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由中标人承担责任和负责赔偿。

7 履约验收要求

7.1 总体要求

验收名称	验收要求
综合考评	<p>(1) 采购人对中标人进行定期与不定期检查和监督，对检查中发现的问题可口头或书面通知中标人限期整改，对中标人素质不符合使用要求的员工，采购人有权用书面形式通知中标人调换。</p> <p>(2) 采购人每个月对服务质量进行考评，综合评价中标人服务质量，考核结果直接与当月服务费挂钩。当期考核分不低于 95 分的，为考核合格，全额支付服务费用，中标人应对存在的扣分项积极改善；考核分为 90-94 分的，采购人将对中标人做出警告处理，从中标人第二次受到警告处理起，采购人有权直接在服务费中扣减对应月份服务费的 3%作为违约金；考核分为 80-89 分的，采购人有权直接在服务费中扣减对应月份服务费的 5%作为违约金。</p> <p>(3) 项目服务期间中标人累计出现两次考核分为 80-89 分的，或者出现一次考核分低于 80 分的，采购人有权解除合同，不予支付对应期间服务费，且不给予中标人任何补偿。</p> <p>(4) 中标人发生《物业管理服务综合考评表》之外的其他违约行为，采购人可根据采购文件要求和投标文件承诺，追究相应的违约责任。如人员安排不到位的，扣除相应人员的服务费用，且中标人需支付当月服务费的 5%作为违约金。</p> <p>(5) 在审计、检查中发现中标人有提供虚假资料等情形导致中标、验收不真实的，采购人有权依法追究中标人违约责任并扣减未支付及追讨已支付服务费。</p>

7.2 综合考评表及验收书

(1) 物业管理服务综合考评表

物业管理服务综合考评表

考核所属期： 年 月

项目	考核内容	扣分小计	备注

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

基本服务	考核项目目标与责任、日常管理与服务、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、服务改进、重大活动后勤保障、应急保障预案、服务方案及工作制度等方面情况。		
公用设施设备维护服务	考核服务基本要求、设备机房、给排水系统、电梯系统、供配电系统、弱电系统、照明系统等方面情况。		
保洁服务	考核服务基本要求、办公用房区域保洁、公共场地区域保洁、垃圾处理、油、粪池下水道疏通等方面情况。		
绿化服务	考核服务基本要求、室外绿化养护、室内绿化养护等方面情况。		
保安服务	考核服务基本要求、出入管理、值班巡查、车辆停放、消防安全管理、突发事件处理、大型活动秩序等方面情况。		
会议服务	考核会议受理、会前准备、引导服务、会中服务、会后整理等方面情况。		
考核得分			
考评代表： 考评日期： 年 月 日		考核部门 盖章	

注：1. 每月考核基础分为 100 分。

2. 服务要求及标准以招标文件为准，每发现一人/次/处不合格扣 1 分。考核分数低于 95 分时，考核部门应对具体扣分事项另附详情说明。

3. 当期考核分不低于 95 分的，为考核合格，全额支付服务费用，中标人应对存在的扣分项积极改善；考核分为 90-94 分的，采购人将对中标人做出警告处理，从中标人第二次受到警告处理起，采购人有权直接在服务费中扣减对应月份服务费的 3%作为违约金；考核分为 80-89 分的，采购人有权直接在服务费中扣减对应月份服务费的 5%作为违约金。

4. 项目服务期间中标人累计出现两次考核分为 80-89 分的，或者出现一次考核分低于 80 分的，采购人有权解除合同，不予支付对应期间服务费，且不予中标人任何补偿。

(2) 项目验收书（付款时提供，模板仅做参考）

项目验收书（付款时提供）

一、项目基本情况

- (一) 项目名称及编号
- (二) 合同名称及编号
- (三) 乙方名称、乙方联系人及联系方式
- (四) 合同金额
- (五) 历次验收及已付款情况等

二、项目基本内容

- (一) 合同约定的主要内容
- (二) 本次付款对应的合同内容和所属阶段

三、组织验收情况

- (一) 验收情况，包括验收内容、验收期限等
- (二) 验收评价及结论，包括项目执行情况、是否通过验收等

四、其他需要说明的情况

五、应支付合同款情况

依据验收结论，本次验收后应支付合同第几期付款及付款金额等

验收人：

验收部门（章）

年 月 日

8 其他要求

8.1 必备要求

8.1.1 通用必备要求

1. 本项目中如涉及商品包装和快递包装的，其包装需求标准应不低于《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123号）规定的包装要求，如有其他包装需求，详见采购文件技术部分相关章节。

2. 本项目中如涉及网络关键设备或网络安全专用产品的，应严格执行国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部、财政部和国家认证认可监督管理委员会 2023 年第 1 号《关于调整网络安全专

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

用产品安全管理有关事项的公告》及国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部和国家认证认可监督管理委员会 2023 年第 2 号《关于调整〈网络关键设备和网络安全专用产品目录〉的公告》等相关文件要求，所投标（响应）设备或产品至少符合以下条件之一：一是已由具备资格的机构安全认证合格或安全检测符合要求；二是已获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》，且在有效期内。

3. 本项目中如涉及国家强制性产品认证证书（CCC 认证证书）、电信设备进网许可证、无线电发射设备核准证等市场准入类资质的，应严格执行国家相关法律法规的要求。

以上相关要求，由供应商在响应时应答，在履约验收中，采购人将按照采购文件、中标/成交供应商响应文件、采购合同等对中标/成交供应商提供的货物和服务进行验收，必要时依法依规开展相应检测、认证。

8.2 付款安排建议

付款名称	付款要求	付款比例(%)
分 24 期付款	1. 结算周期为 1 个月。期间中标供应商履行了服务承诺并通过考核验收，提供了有效发票等必要资料。满足合同约定支付条件的，采购人原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的中标供应商账户，双方另有争议除外。 2. 因中标供应商未能按要求及时提供资料造成的延迟支付，采购人不承担任何责任。 3. 服务期间，经双方协商同意增加或减少服务内容，根据中标供应商投标时提供的《分项报价表》的标准，重新结算。在不改变合同其他条款的前提下，追加采购的金额不得超过原合同书采购金额的百分之十。	100.0

8.3 其他要求

8.3.1 保密要求

★中标人的工作人员需遵守采购人的有关规章制度和管理规定，中标人向采购人负有保密义务，不得泄露国家秘密、工作秘密和敏感信息。如有违反或损害采购人利益的，采购人有拒绝中标人违规工作人员继续工作的权利。（承诺函格式自拟）

8.3.2 其他说明

8.3.2.1 中标人须为本项目配备的物品

中标人须为本项目配备下列物品，费用已采取包干制纳入采购预算：

序号	物品
1	扫把（含竹叶扫）
2	垃圾铲/簸箕
3	拖把
4	拖地桶

8.3.2.2 分项报价表

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

序号	服务内容	费用类别	服务岗位	人员数量	工作时间(月)	单价(元/人/月、元/月)	小计(元)	备注
1	基础服务	人员费用	业务主管	1	24			
2			项目内务助理	1	24			
3	公用设施设备维护服务		水电工	5	24			
4	保洁服务		保洁班长	2	24			
5			保洁	24	24			
6	绿化服务		绿化员	1	24			
7	保安服务		保安队长	2	24			
8			保安队员	33	24			
9	会议服务		会务员	2	24			
10	保洁服务		垃圾清运费用	/	/	24		
11		油、粪池下水道清通费用	/	/	24			
12		中标人须为本项目配备的物品费用	/	/	24			
.....								
合计						/		

特别说明：

1. 本项目总价及分项报价均不接受任何形式的赠送、“零”报价和折扣报价。
2. 本表中费用类别为人员费用的项目，小计=人员数量×工作时间×单价；费用类别非人员费用的项目，小计=工作时间×单价。
3. 本表中“小计数额的合计数”应等于《开标一览表》中的“投标报价”。
4. 中标人须为本项目配备的物品详见需求书 8.3.2.1。
5. 本表可扩展。

第三章 投标人须知

一 说明

1 资金来源

财政性资金。

2 采购人

采购人是指获得资金的国家机关、企事业单位或者其他社会组织。本采购文件的采购人特指“国家税务总局汕头市金平区税务局”，简称采购人或买方。

3 采购代理机构

采购代理机构是指依法取得采购资格、从事采购代理业务并提供相关服务的专门机构。本采购文件的采购代理机构特指“广州穗科建设管理有限公司汕头分公司”，简称采购代理机构。

采购代理机构地址：汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房，1811 房

采购代理机构电话：0754-87123068

采购代理机构传真：0754-87279975

4 合格的投标人

4.1、投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

4.1.1、具有独立承担民事责任的能力：提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照复印件（或事业单位法人证书，或社会团体法人登记证书），分支机构投标，须取得具有法人资格的总公司出具给分支机构的授权书，并提供总公司和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。如投标人为自然人的需提供自然人身份证明。

4.1.2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2024年度任意1个月缴纳税收和社会保险的凭据证明材料复印件；如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明。

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

4.1.3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供2023年度财务状况报告或2024年度任意1个月的财务状况报告复印件，或银行出具的资信证明材料复印件。

4.1.4、履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（提供《投标人资格声明函》）；

4.1.5、参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录：（提供《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的声明函》）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据《财政部关于〈中华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体使用问题的意见》财库〔2022〕3号文，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定）；

4.2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于服务项目，且专门面向小微企业采购。投标人须为符合本项目采购标的对应行业（物业管理）划分标准的小型、微型企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）。注：小型、微型企业以投标人填写的《中小企业声明函》（见投标格式）为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》（见投标格式）为判定标准，监狱企业须投标人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，否则不予认定。

4.3、本项目的特定资格要求：

4.3.1、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为

准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料)；

4.3.2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目（或采购包）投标（响应）。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标（响应）。投标人应在《投标人资格声明函》中如实做出承诺；

4.3.3、投标人必须满足以下条件之一：

①具有《保安服务许可证》，投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章；

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案（承诺函格式自拟）。

4.4、本项目不接受联合体投标，不允许分包、转包。

4.5、已登记报名并获取本项目采购文件。

5 合格的服务

5.1 投标人提供的所有服务，其来源均应通过合法途径取得。

5.2 采购人将拒绝接受不合格的服务，并有权不予支付任何费用，同时保留追究相关责任的权利。

6 投标费用

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

二 采购文件

7 采购文件构成

7.1 要求提供的服务、采购过程和合同条件在采购文件中均有说明。

采购文件共五章，内容如下：

第一章 投标邀请函

第二章 用户需求书

第三章 投标人须知

第四章 合同书文本

第五章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读采购文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。投标人没有按照采购文件要求提交全部资料，或者投标没有对采购文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

8 采购文件的澄清

8.1 询问

8.1.1. 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或者采购代理机构提出询问，询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。

8.1.2. 如采用书面方式提出询问，投标人为自然人的，询问函应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖个人名章，并加盖公章。投标人递交询问函时非法定代表人亲自办理的需提供法定代表人授权委托书（应载明授权代表的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项）及授权代表身份证复印件。

8.1.3. 采购人或者采购代理机构在三个工作日内对投标人依法提出的询问作出答复。

8.1.4. 采购人或采购代理机构接收以书面形式递交的询问函。

8.1.5 询问联系人：陈工

电话：0754-87123068；

邮箱：3252316415@qq.com

地址：广东省汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房，1811 房；

邮编：515041

8.2 质疑

8.2.1. 质疑期限：

(1) 投标人认为采购文件的内容损害其权益的，应在收到采购文件之日或者采购文件公告期届满之日起七个工作日内提出。

(2) 投标人获取采购文件之日早于采购文件公告期限届满之日的，则以投标人获取采购文件之日为质疑时效期间的起算日期；否则，以采购文件公告期限届满之日为质疑时效期间的起算日期。

(3) 投标人认为采购过程损害其权益的，应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内提

出。

(4) 投标人认为中标或者成交结果损害其权益的,应在中标或者成交结果公告期限届满之日起七个工作日内提出。

8.2.2. 提交要求:

(1) 以书面纸质质疑函原件(不包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等形式提出的质疑函)向采购人或者采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

(2) 以联合体形式参加政府采购活动的,其质疑应当由组成联合体的所有投标人共同提出。(本项目不适用)

(3) 质疑函应当包括下列内容:

- 1) 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话;
- 2) 质疑项目的名称及编号;
- 3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
- 4) 事实依据;
- 5) 必要的法律依据;
- 6) 提出质疑的日期。

(4) 投标人为自然人的,质疑函应当由本人签字;投标人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖个人名章,并加盖公章。投标人递交质疑函时非法定代表人亲自办理的,应提供法定代表人授权委托书和授权代表身份证复印件,其授权委托书应载明授权代表的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

8.2.3. 投标人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。

8.2.4. 采购人或者采购代理机构在收到投标人的书面质疑后 7 个工作日内作出答复,并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人,但答复内容不得涉及商业秘密。质疑投标人须提供相关证明材料,包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等,并对质疑内容的真实性承担责任。

8.2.5. 采购人或采购代理机构接收以书面形式当面递交的质疑函,不接受邮寄、传真等非以书面形式递交的质疑函。

8.2.6. 具体询问、质疑函的格式详见本须知附件。

8.2.7 质疑联系人: 陈工

电话: 0754-87123068;

地址: 广东省汕头市金平区东厦路 1 号世纪海岸雅园 6 栋 1810 房, 1811 房;

邮编：515041

8.3 投诉

8.3.1. 质疑投标人对采购人或者采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人或者采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期届满十五个工作日内向采购监督管理部门提出投诉。

8.3.2 政府采购监督管理机构名称：财政部国库司政府采购监督裁决处

地 址：北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室

电 话：010-68513070，68519967

9 采购文件的修改

9.1 投标截止时间前，采购代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对采购文件进行修改。

9.2 采购文件的修改将以书面形式通知所有报名登记获得采购文件的投标人，并对其具有约束力。投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构回函确认。

9.3 采购文件的修改书将构成采购文件的一部分，对所有投标人均有约束力。

三 投标文件的编制

10 投标的语言

10.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构和采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。对于任何非中文的资料，都应提供中文翻译本，在解释时以翻译本为准。

11 投标文件构成

11.1 投标文件的组成：

11.1.1 经济部分

- 1) 投标报价表
- 2) 中小企业声明函
- 3) 监狱企业声明函（如有）
- 4) 残疾人福利性单位声明函（如有）

5) 政策适用性说明 (如有)

11.1.2 商务部分

1) 投标函

2) 中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照, 如投标人为自然人的需提供自然人身份证明 (加盖投标人公章)

3) 法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件 (加盖投标人公章)

4) 法定代表人授权委托书及被授权人身份证复印件 (加盖投标人公章)

5) 投标人必须满足以下条件之一:

①具有《保安服务许可证》, 投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章;

②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案 (承诺函格式自拟)。

6) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录: 提供2024年度任意1个月缴纳税收和社会保险的凭据证明材料复印件; 如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的, 应提供相应文件证明。

7) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度: 提供2023年度财务状况报告或2024年度任意1个月的财务状况报告复印件, 或银行出具的资信证明材料复印件。

8) 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的声明函。

9) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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”记录名单; 不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。(加盖投标人公章)

10) 投标人资格声明函

11) 承诺函

12) 投标人认为有必要提供的其它材料

11.1.3 技术部分

1) 服务方案 (据实自主编制)

2) 投标人认为有必要提供的其它材料

11.1.4 唱标信封

1) 投标报价表

2) 法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书 (如有)

- 3) 电子文件【经济、商务、技术部分文件，电子文件（盖章后扫描的 PDF 版本）采用 DVD-R 光盘（不加密）或 U 盘储存】

- 11.2 投标人编制投标文件必须包括上述内容，但不限于上述内容。投标文件（含商务部分、技术部分及经济部分）一同装订成一册，并编制目录和页码；唱标信封单独封装。

12 投标文件格式

- 12.1 投标人应按投标文件附件中提供的“投标文件格式”填写“投标函”、“投标报价表”等（详见第五章投标文件格式）。

- 12.2 投标人不得将同一服务包中的内容拆开报价，否则将导致其报价被拒绝。

- 12.3 “投标报价表”另做一份放入“唱标信封”中以供开标时使用。

13 投标报价和货币

- 13.1 投标人应按采购文件“第二章 用户需求书”中的内容进行报价。

- 13.2 有关服务的报价应包括要向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其他税费。

- 13.3 如果投标人对于采购文件或答疑文件中为满足技术要求所提供设备有未报价或漏报、错报、缺报等情况，采购代理机构将视其为投标人予以采购人的报价优惠报价，中标后不予调整。

- 13.4 投标人应以人民币报价。若由分项计算得出的总价与投标总价不一致，以分项算得出的总价作为投标总价。

14 投标人资格的证明文件

- 14.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。

- 14.2 投标人应符合采购文件“第三章 投标人须知”中规定的资格条件，否则将导致投标无效。

15 证明服务的合格性和符合采购文件规定的文件

- 15.1 投标人应提交证明文件证明其拟供的合同项下的服务内容的合格性符合采购文件规

定。该证明文件作为投标文件的一部分。

15.2 证明服务内容与采购文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

1) 服务的详细内容。

2) 对照采购文件技术规格，逐条说明所提供服务的已对采购人的技术规格做出了实质性的响应，或申明与技术规格条文的偏差和例外。

16 投标保证金（本项目不收取）

17 投标有效期

17.1 投标报价应在规定的开标日后的（90）个自然日内保持有效。

17.2 特殊情况下，在原报价有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人同意延长报价有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求。接受延长报价有效期的投标人将不会被要求和允许修正其报价。

18 投标文件的式样和签署

18.1 投标人应准备投标文件正本一份、副本五份和电子扫描件一份，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

18.2 投标文件的正本需打印，并由投标人法定代表人或经法定代表人正式授权并对投标人有约束力的代表在投标文件上签字。授权代表须将以书面形式出具的“授权证书”附在投标文件中。除没有修改过的印刷文献外，投标文件的每一页都应由投标人或其授权代表用姓或首字母签字或盖骑缝章。投标文件的副本可采用正本的复印件。

18.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。

四 投标文件的递交

19 投标文件的密封和标记

19.1 为方便开标唱标，投标人应将投标报价一览表等单独密封提交，并在信封上标明“唱

标信封”字样。

19.2 投标文件正本上注明“正本”，副本上注明“副本”

19.3 投标人应将投标文件正本（正本必须单独密封）和所有的副本（副本不需每本单独密封，可将全部副本密封在一起）分开密封装在单独的信封中，且在信封上标明“正本”“副本”字样。

19.4 再将以上所有文件（唱标信封、投标文件）统一密封。

19.5 投标文件密封封口处须加盖投标人公章，否则其投标将被拒绝。

19.6 内外层信封均应：

1) 清楚标明递交至：广州穗科建设管理有限公司汕头分公司。

2) 注明“项目编号：GZSKST25-B029”、“项目名称：国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目”和“在 2025 年 04 月 15 日上午 09 时 30 分之前不得启封”的字样。

19.7 内层信封应写明投标人名称和地址，以便若其投标被宣布为“迟到”投标时，能原封退回。

19.8 如果外层信封未按本须知第 19.1—19.7 条要求加写标记和密封，采购代理机构对误投或过早启封概不负责。

20 投标截止时间

20.1 采购代理机构在本须知第 19.6 条规定的地址收到投标的时间不迟于投标截止时间（2025 年 04 月 15 日上午 09 时 30 分）。

20.2 采购代理机构可以按本须知第 9 条规定，通过修改投标文件自行决定酌情延长投标截止时间。在此情况下，采购代理机构、采购人和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

20.3 采购代理机构于**开标前**截止接收投标文件。

21 迟交的投标文件

21.1 采购代理机构将拒绝并原封退回在本须知第 20 条规定的截止期后收到的任何投标文件。

22 投标文件的修改与撤回

- 22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标，但采购代理机构必须在第 20 条规定的投标截止时间之前，收到修改或撤回的书面通知。
- 22.2 投标人的修改或撤回通知应按本须知第 19 条规定编制、密封、标记和发送。
- 22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标做任何修改。
- 22.4 从投标截止时间至投标人在投标函格式中确定的投标有效期之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标。

23 评标委员会

- 23.1 依法组成评标委员会，评标委员会由采购人和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人单数，其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。

五 开标与评标

24 开标

- 24.1 采购人和采购代理机构在开标时间于开标地点组织公开开标。开标时需有投标人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。
- 24.2 开标时，采购代理机构当众宣读投标人名称、修改和撤回投标的通知、投标价格、折扣声明（如有），以及采购代理机构认为合适的其他内容。
- 24.3 在开标时没有启封和读出的投标文件内容（包括按照本须知第 22.2 条递交的修改书），在评标时将不予考虑。没有启封和读出的投标文件将原封退回给投标人。
- 24.4 采购代理机构将做开标记录，记录包括在开标时宣读的投标人名称、投标报价等内容。
- 24.5 开标时投标人不足三家的，采购代理机构按照《中华人民共和国政府采购法》重新组织招投标。

25 投标人资格审查

- 25.1 开标结束后，采购人或采购代理机构将依法对各投标人的资格进行审查。
- 25.2 资格检查是指依据法律法规和采购文件的规定，对投标文件中要求达到的投标人资

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

格条件等进行审查，以确定投标单位是否具备投标资格。只有通过资格审查的投标人提交的投标文件才得以进入评标环节，未通过资格审查的投标人其投标文件将被拒绝。

25.3 通过资格性审查须满足以下条件：

序号	投标人	A 投标人	B 投标人	C 投标人	D 投标人
1.	符合采购文件中规定资格要求的及资格证明文件齐全				
2.	投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间				
结 论					
不通过原因说明					

25.4 当通过资格审查的合格投标人不足三家时，采购代理机构将按照《中华人民共和国政府采购法》重新组织招投标。

26 投标文件的澄清

26.1 在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，但不得寻求、提供或允许对投标价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交。

27 投标文件的符合性审查

27.1 进入评标环节后，评标委员会首先对通过资格审查的投标人所提交的投标文件进行符合性审查。

27.2 符合性检查是指依据采购文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。对没有通过符合性审查的投标文件，评标委员会将对其做无效投标处理。

27.3 当投标文件通过符合性审查的投标人不足三家时，采购代理机构将按照《中华人民共和国政府采购法》重新组织招投标。

27.4 实质上没有响应采购文件要求的投标将被拒绝。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

27.5 通过符合性审查须满足以下条件：

序号	符合性审查项	投标人	A 投标人	B 投标人	C 投标人	D 投标人
1	投标文件封面及关键页均有按采购文件要求加盖公章或签字					
2	投标报价内容满足采购文件要求					
3	投标函内容及有效期满足采购文件要求					
4	投标文件有提供投标人法定代表人身份证明书					
5	投标文件有提供投标人法定代表人授权委托书（非法定代表人投标时）					
6	投标内容无重大（实质性）偏离项目采购需求书的要求					
7	投标文件没有其它不符合本项目采购文件规定或违反相关法律法规的内容					
结 论						
不通过原因说明						

28 评标

28.1 综合评审

28.1.1 定标原则

评标工作将严格按照采购文件的要求和条件，对通过符合性审查的投标文件进行综合评审，评出综合评审最优的投标人。

28.1.2 评标办法

评分标准和细则

评分因素	分值
1、商务评审	40 分
2、技术评审	40 分
3、价格评审	20 分

28.1.2.1 商务评审表

商务评审表

序号	类别	评审因素	主要内容	指标要求	细项分值
----	----	------	------	------	------

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

1	商务部分 (40分)	同类项目业绩	同类项目业绩	<p>2022年1月1日至今(以合同签订时间为准),取得的独立承担的同类物业服务业绩,一份合同(或多份合同合并)须同时至少包含下列服务中的4项服务:①公用设施设备维护;②保洁服务;③绿化服务;④保安服务;⑤会议服务(内容含义符合即可,措辞可不相同),每提供一个符合上述服务内容的项目业绩(可以是一份合同或多份合同同时体现上述服务内容)得1分,本项最高得5分。</p> <p>注:(1)提供能体现上述内容的项目合同关键页复印件(合同关键页包括:合同封面、服务内容页及双方签章页),如合同无法体现服务内容的,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。</p> <p>(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。</p> <p>(3)为方便评委会评审,如多份合同合并后才能体现上述服务内容的,建议投标人就合并的合同项目名称及分别体现的服务内容进行书面说明。</p>	5
2		管理体系认证情况	管理体系认证情况	<p>投标人具备以下认证:</p> <p>1. ISO 9001 质量管理体系认证证书(认证范围须与物业管理相关),得5分。</p> <p>2. GB/T 20647.9 物业服务体系认证证书,得5分。</p> <p>注:提供证书复印件,并须同时提供在全国认证认可信息公共服务平台对体系证书的信息查询截图作为评审依据,已暂停、失效或撤销的不得分。新设立企业成立时间不足三个月的,对应项得分。</p>	10
3		服务团队素质	项目经理配备	<p>项目经理满足以下条件(限1人)(最高5分): 1、具有物业服务项目经理工作经验达到6年(含)或以上的,得5分;</p> <p>注:(1)须提供加盖投标人公章的个人工作经历; (2)提供近半年任意一个月由投标人缴纳社保(至少包含养老保险)的证明材料复印件,并加盖投标人公章;</p> <p>(3)上述人员不同服务单位的工作经历可累加。</p>	5
4		服务人员配备情况	服务人员配备情况	<p>保安人员具备以下条件(含保安队长): 拟派保安人员中具有部队颁发的退伍军人证的,每人得4分,最高得16分。</p>	16

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

			(保安人员)	注：(1) 须提供证书复印件，并加盖投标人公章；(2) 提供近半年任意一个月由投标人缴纳社保（至少包含养老保险）的证明材料复印件，并加盖投标人公章。	
5			服务人员配备情况（保安队长）	拟派保安队长的人员（限 1 人）物业保安队伍管理工作经验达到 6 年（含）或以上的，得 4 分。 注：(1) 须提供加盖投标人公章的个人工作经历；(2) 提供近半年任意一个月由投标人缴纳社保（至少包含养老保险）的证明材料复印件，并加盖投标人公章； (3) 上述人员不同服务单位的工作经验可累加。	4
合计					40

28.1.2.2 技术评审表

技术评审表

序号	类别	评审因素	主要内容	指标要求	细项分值
1	主观分 (40 分)	技术和服 务水平	项目实施方案	根据投标人提供的实施方案（包括但不限于日常管理与服务、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、应急保障预案等），结合招标文件采购需求中“3.2.1.1 物业管理服务内容及标准（1）基本服务”条款要求，对投标人提供的方案进行评分： (1) 方案完全满足且优于采购需求，得 10 分； (2) 方案完全满足采购需求，得 7 分； (3) 方案不能完全满足采购需求，得 3 分； (4) 未提供或提供的明显不适用，不得分。	10
2			公用设施设备维护服务方案	根据投标人提供的服务方案（包括但不限于基本要求、设备机房、给排水系统、供配电系统、照明系统等），结合招标文件采购需求中“3.2.1.1 物业管理服务内容及标准（2）公用设施设备维护服务”条款要求，对投标人提供的具体服务方案进行评分： (1) 方案完全满足且优于采购需求，得 8 分； (2) 方案完全满足采购需求，得 5 分； (3) 方案不能完全满足采购需求，得 2 分； (4) 未提供或提供的明显不适用，不得分。	8
3			保洁服	根据投标人提供的服务方案（包括但不限于基本要求、办公用房、公共场地区域保洁、	8

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

			务方案	垃圾处理等），结合招标文件采购需求中“3.2.1.1 物业管理服务内容及标准（3）保洁服务”条款要求，对投标人提供的具体服务方案进行评分： （1）方案完全满足且优于采购需求，得 8 分； （2）方案完全满足采购需求，得 5 分； （3）方案不能完全满足采购需求，得 2 分； （4）未提供或提供的明显不适用，不得分。	
4			绿化服务方案	根据投标人提供的服务方案（包括但不限于基本要求、室外、室内绿化养护等），结合招标文件采购需求中“3.2.1.1 物业管理服务内容及标准（4）绿化服务”条款要求，对投标人提供的具体服务方案进行评分： （1）方案完全满足且优于采购需求，得 6 分； （2）方案完全满足采购需求，得 4 分； （3）方案不能完全满足采购需求，得 2 分； （4）未提供或提供的明显不适用，不得分。	6
5			保安服务方案	根据投标人提供的服务方案（包括但不限于基本要求、出入管理、值班巡查、车辆停放、消防安全管理等），结合招标文件采购需求中“3.2.1.1 物业管理服务内容及标准（5）保安服务”条款要求，对投标人提供的具体服务方案进行评分： （1）方案完全满足且优于采购需求，得 8 分； （2）方案完全满足采购需求，得 5 分； （3）方案不能完全满足采购需求，得 2 分； （4）未提供或提供的明显不适用，不得分。	8
合计				40	

28.1.2.3 每个评委对各投标人的技术商务评分的算术平均值即为该投标人的技术商务得分。

28.1.2.4 价格评审：20 分

序号	类别	评审因素	主要内容	指标要求	细项分值
1	价格评审 (20 分)	报价	投标价格得分	各有效投标供应商的评标价中，取最低者作为基准价，各有效投标供应商的价格评分统一按照下列公式计算：价格评分 = (基准价 ÷ 评标价) × 20	20

注：价格评分仅限于通过符合性审查的有效投标人。评标价是指按照采购文件的要求

通过技术商务评审并调整后的最终价格。

28.1.3 投标人的最终评标得分=商务得分+技术得分+价格得分

28.1.4 根据各投标人的评标总得分由高到低顺序列出投标人的名次,报评标委员会确认后,推荐综合得分高的前两名为中标候选人。

28.1.5 评标总得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列;评标总得分且投标报价相同的,按技术商务指标优劣顺序排列。

29 评标结果公布

29.1 评标结束后,采购代理机构和采购人将在相关网站公布采购结果。

六 授予合同

30 授标时更改采购服务内容数量的权力

30.1 采购人在授予合同时有权在(数量增减变更:投标报价的±10%)幅度内对“第二章用户需求书”中规定的服务内容予以增加或减少,但不得对单价或其它的条款和条件做任何改变。

31 中标通知书

31.1 中标人确定后,采购代理机构将向中标人发出中标通知书。

31.2 中标通知书发出后,中标人不签订合同及不履行合同将承担违约责任。

31.3 中标通知书是合同的一个组成部分。

32 签订合同

32.1 中标人应按指定的时间、地点与采购人签订合同

32.2 “采购文件”、中标人的“投标文件”及其澄清文件等,均为签订经济合同的依据。

32.3 中标人结算时须开具与其名称一致的正规发票。

32.4 合同在履约保证提交后生效。

七 采购代理服务费用

33.1 本项目向采购人收取采购代理服务费用。收费标准按下表“服务类”实行差额定率累进法收费,在此收费基础上,下浮 30%定额收取。

费率 中标金额	货物类	服务类
100 万元以下	1.5%	1.5%
100~500 万元	1.1%	0.8%
500~1000 万元	0.8%	0.45%

附件：询问函、质疑函格式

说明：本部分格式为投标人提交询问函、质疑函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

1. 询问函格式

询问函

广州穗科建设管理有限公司汕头分公司：

我单位已报名并准备参与国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目（项目编号：GZSKST25-B029）的投标（或报价）活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、 _____（事项一）

（1） _____（问题或条款内容）

（2） _____（说明疑问或无法理解原因）

（3） _____（建议）

二、 _____（事项二）

...

随附相关证明材料如下：（目录）。

询问人（公章）：

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

2. 质疑函格式

质疑函范本

一、质疑投标人基本信息

质疑投标人：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

电子邮箱：

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：

投标人（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

日期： 年 月 日

随附相关证明材料如下：

序号	证明材料名称	证明材料来源	证明对象
1			
2			

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

””			
----	--	--	--

1. 相关说明

- 1) 投标人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
- 2) 质疑投标人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投标人签署的授权委托书。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) 质疑投标人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) 质疑投标人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑投标人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个人名章，并加盖公章。
- 7) 投标人应在提交的证明材料中对质疑点的内容作出相应的标识或以醒目的方式标明。

第四章 合同书文本

政府采购合同文本

合 同 书

项目名称：国家税务总局汕头市金平区税务局2025-2027年
物业管理服务采购项目

项目编号：_____

合同编号：_____

甲 方：国家税务总局汕头市金平区税务局

乙 方：_____

合同条款前附表

序号	内 容		
1	合同名称		
2	合同编号		
3	合同类型	固定总价合同	
4	定价方式	固定总价	
5	甲方名称	国家税务总局汕头市金平区税务局	
	甲方地址	广东省汕头市金砂中路 56 号	
	甲方相关部门	甲方采购部门	
		联系人	
		联系电话	
		甲方需求部门	
		联系人	
联系电话			
6	乙方名称		
	乙方企业性质	<input type="radio"/> 中型企业 <input type="radio"/> 小型企业 <input type="radio"/> 微型企业 <input type="radio"/> 监狱企业 <input type="radio"/> 残疾人福利性单位 <input type="radio"/> 其他	
	乙方地址		
	乙方法人代表		
	乙方联系人		
	联系电话		
	传真		
7	合同金额	人民币 元整（¥ ）。	
8	服务内容	提供以下物业管理服务项目：1.基本服务；2.公用设施设备维护服务；3.保洁服务；4.绿化服务；5.保安服务；6.会议服务。详见项目需求书。	

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

9	合同付款	<p>合同以人民币结算，付款方式：</p> <p>1.结算周期为 1 个月。期间乙方履行了服务承诺并通过考核验收，提供了有效发票等必要资料。满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，双方另有争议除外。</p> <p>2.因乙方未能按要求及时提供资料造成的延迟支付，甲方不承担任何责任。</p> <p>3.合同执行期间，经双方协商同意增加或减少服务内容，根据乙方投标时提供的《分项报价表》的标准，重新结算。在不改变合同其他条款的前提下，追加采购的金额不得超过原合同书采购金额的百分之十。</p> <p>4.乙方账户信息 收款单位： 银行账户： 开户银行：</p>
10	履约保证金及返还	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不要求提供履约保证金。 <input type="checkbox"/>本项目要求提供履约保证金。履约保证金为合同总金额的__%，即人民币_____元整(¥_____)，乙方应在合同签订之日起 30 日内提交甲方。提交方式为银行电汇、金融机构或担保机构出具的保函。在合同履行期满，扣除应扣除的款项（如有）且双方无争议后，无息返还。</p> <p>办理返还履约保证金时，乙方应提供履约保证金返还申请（格式另附）、合同或合同关键页复印件、合同约定的其他资料。涉及验收的，应同时提交甲方需求部门出具的项目终验意见或质量保证期（服务期）满验收意见。</p> <p>满足履约保证金返还条件的，甲方在收到返还相关信息等合同约定资料后，进行核实。对核实结果无异议的，自完成核实之日起 30 日内，以方式返还履约保证金或退回保函。</p>
11	合同履行期限	自合同签订之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止
12	合同服务期	<p>_____年__月__日至_____年__月__日</p> <p>合同服务期第 1 个月为试用期，如试用期内考核不合格，甲方可立即终止合同。</p>
13	合同履行地点	<p>1.金平区税务局局办公区，位于汕头市金平区金砂路 56 号；</p> <p>2.金平区税务局新厦路办公区，位于汕头市金平区新厦路 13 号；</p> <p>3.金平区税务局同益税务分局办公区，位于汕头市金平区福平路 4 号；</p> <p>4.金平区税务局鮀江税务分局办公区，位于汕头市</p>

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

		金平区鮀中路 3 号。
14	合同纠纷解决方式	甲乙双方应首先通过友好协商解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如从协商开始 30 天内仍不能解决，可以选择以下途径之一解决纠纷： <input checked="" type="checkbox"/> 向 <u>汕头</u> 仲裁委员会申请仲裁 <input type="checkbox"/> 向甲方所在地人民法院或_____人民法院提起诉讼

一 合 同

国家税务总局汕头市金平区税务局（以下简称“甲方”）通过公开招标采购方式，确定_____（以下简称“乙方”）为《国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027年物业管理服务采购项目》中标供应商。甲乙双方同意按照该项目招标（采购）文件约定的内容，签署《_____》（合同编号：_____，以下简称“合同”）。

1. 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 合同通用条款；
- (2) 报价表（总报价表和分项报价表）；
- (3) 招标（采购）文件；
- (4) 投标（响应）文件。

2. 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

3. 合同金额

本合同总金额为人民币_____元整（¥_____）。本项目以__个月为1个服务周期，每个服务周期合同金额为人民币_____元整（¥_____）。

4. 付款条件

1. 结算周期为1个月。期间乙方履行了服务承诺并通过考核验收，提供了有效发票等必要资料。满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，双方另有争议除外。

2. 因乙方未能按要求及时提供资料造成的延迟支付，甲方不承担任何责任。

3. 合同执行期间，经双方协商同意增加或减少服务内容，根据乙方投标时提供的《分项报价表》的标准，重新结算。在不改变合同其他条款的前提下，追加采购的金额不得超过原合同书采购金额的百分之十。

4. 乙方账户信息

收款单位：

银行账户：

开户银行：

5. 合同签订及生效

本合同一式肆份，由甲乙双方法定代表人或被授权人签字并盖章后生效。

甲方：国家税务总局汕头市金平区
税务局

乙方：

签字：

签字：

盖章：

盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

二 合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1“甲方”是指国家税务总局汕头市金平区税务局。

1.1.1“甲方采购部门”见“合同条款前附表”第 5 项“甲方采购部门”。

1.1.2“甲方需求部门”见“合同条款前附表”第 5 项“甲方需求部门”。

1.2“乙方”见“合同条款前附表”第 6 项“乙方名称”。

1.3 “合同”系指甲乙双方签订的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “天”除非特别指出，“天”均以自然日计。

2. 标准

2.1 乙方为甲方交付或提供的服务应符合招标（采购）文件所述的标准，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 本项目的“服务”见“合同条款前附表”第 8 项“服务内容”。

3.2 乙方应保证所提供的服务符合合同规定的要求。如不符合时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

3.3 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同约定的结果，达到本合同约定的预期目标。对任何情况下出现的问题，应尽快提出解决方案并负责执行。

3.4 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

3.5 除合同条款另行规定外，伴随服务的费用应含在合同价中，不单独进行支付。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权（专利权、商标权、软件著作权、版权等）的起诉。

4.2 甲方对项目实施过程中所产生的所有成果（包括但不限于发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等）享有永久使用权、复制权和修改权，其专利申请权、专利权、软件著作权、技术秘密的所有权、使用权、转让权等知识产权归甲方所有。

4.3 乙方不得利用本项目实施过程中所产生的成果（包括但不限于发明、发现、可运

行系统、源代码及相关技术资料、文档等），另行或自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品，不得利用开发便利变相收费或搭车收费。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的软硬件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

- (1) 应以审慎态度避免泄漏、公开或传播甲方的信息；
- (2) 在开发过程中对数据的处理方式应事先得到甲方的许可；
- (3) 未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (4) 未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式（如 E-mail）携带出甲方场所；
- (5) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (6) 严禁在提交的软件产品中设置远程维护接口和后门程序；
- (7) 不得进行系统软硬件设备的远程维护；
- (8) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但是不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 履约验收要求

6.1 甲方需求部门严格按照采购合同开展履约验收。验收时,应当按照本合同约定的技术、服务和安全标准，对供应商各项义务履行情况进行验收确认。未约定相关标准的，应当按照国家强制性规定、政策要求、安全标准和行业有关标准进行验收确认。验收结束后，应当出具验收意见，列明合同事项、验收标准及验收情况，由全体验收人员签字。

6.2 具体履约验收要求详见招标（采购）文件。

7. 履约保证金

7.1 需提交履约保证金的项目，乙方应按照“合同条款前附表”第 10 项“履约保证金及返还”提交履约保证金。

7.2 履约保证金的金额可用于补偿甲方因乙方不能完成其合同义务而蒙受的损失。

7.3 如乙方未能按时支付合同约定的违约金、赔偿金、其他应付款项等的，甲方有权按

照本合同的约定从履约保证金中扣除上述款项。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。若逾期补充的，每日应按应补充金额的万分之五（0.05%）支付甲方违约金。

7.4 乙方不履行合同、或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，并按合同约定支付违约金、赔偿金等。

7.5 履约保证金在合同履行期满后，扣除相应款项（如有）且双方无争议后，凭返还申请等资料一次性无息返还，详见“合同条款前附表”第 10 项“履约保证金及返还”。

8. 履约延误

8.1 乙方应按照本合同的规定提供服务。

8.2 除本合同、招标（采购）文件另有约定外，如乙方迟延履行合同义务，甲方将从应付合同金额中扣除误期违约金，每延误一天误期违约金按合同总金额的万分之三（0.03%）计收。乙方支付的误期违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

8.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实，可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评估，并确定是否酌情延长工期以及是否收取误期违约金。

8.4 除不可抗力和根据合同规定延期取得甲方同意而不收取误期违约金之外，乙方延误工期，将按合同规定被收取误期违约金。

8.5 逾期退还履约保证金的违约责任。满足履约保证金返还条件的，甲方在收到返还相关信息等合同约定资料后，进行核实。对核实结果无异议的，应当自完成核实之日起30日内退还履约保证金。无特殊原因逾期退还履约保证金的，乙方可要求甲方按银行同期活期存款利率支付逾期利息。特殊原因逾期返还的，双方协商解决。

8.6 若甲方延迟支付款项，逾期超过10个工作日的，乙方有权书面向甲方催讨。自甲方收到催讨文件之日起30个工作日内未支付，按逾期支付金额万分之一（0.01%）/日的标准计算逾期付款违约金。

9. 违约责任

9.1 除本合同、招标（采购）文件另有约定外，乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定的，按每违反一次从应付款项中扣除合同总金额的百分之一（1%）作为违约金；此外，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。乙方支付的上述违约金、赔偿金等不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

9.2 乙方没有按照时限要求提供服务，且在甲方指定的延长期限内没有采取补救措施，甲方有权自行采取其他方式进行补救，乙方除按合同第8条约定向甲方支付误期违约金外，另外甲方所发生的一切费用和甲方损失，甲方有权从应付的乙方的合同款项中扣除，不足扣除的乙方应另行赔付。

9.3 除应支付甲方违约金等外，甲方有权根据合同或有关部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

9.4 如果乙方对差异负有责任而甲方提出索赔，乙方同意按照下列方式解决索赔事宜：如果在甲方发出索赔通知后5个工作日内，乙方未作书面答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如乙方未能在甲方发出索赔通知后5个工作日内或甲方同意的延长期限内着手解决索赔事宜，甲方有权从应付乙方的合同款项中扣除索赔金额。

9.5 乙方不得以任何不正当行为谋取不当利益，包括但不限于“围猎”甲方税务人员行为（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属），否则将承担相应的法律责任，并接受甲方相关处罚。

9.6 对于本协议未约定的、招标（采购）文件中约定的违约处理条款，按招标（采购）文件相关约定执行；对本协议与招标（采购）文件约定不同的违约处理条款，以招标（采购）文件约定为准。

10. 不可抗力

10.1 本条所述的“不可抗力”系指双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.2 如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应承担误期赔偿或终止合同的责任。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后3日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

10.4 如因国家政策变化、技术实施所需的客观环境发生变化、重大技术变化、国家调减预算、乙方在执行合同的过程中发生对履行合同有直接影响的重大事故或变故、甲方工作计划调整及推广使用新应用系统导致本项目相关服务停止等原因，本合同不能继续全部或部分履行，甲方有权通知乙方解除本合同的全部或部分，双方将按已经实际履行并验收

合格的合同内容进行结算。

11. 争端的解决

11.1 甲乙双方应首先通过友好协商解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如从协商开始 30 天内仍不能解决，可以按合同约定的方式提起仲裁。

11.2 仲裁应向 汕头 仲裁委员会申请仲裁。

11.3 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.4 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.5 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，本合同的其它部分应继续执行。

12. 违约终止合同

12.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出解除部分或全部合同。自甲方发出书面通知书之日起30日内，乙方应支付甲方合同总金额20%的违约金，并根据合同执行情况返还部分或全部已收取款项。乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

12.1.1 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定累计达两次的；

12.1.2 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务，迟延累计达20日的；

12.1.3 因乙方人员自身技术能力、经验不足等问题造成甲方发生重大紧急故障，带来重大影响和损失的；

12.1.4 乙方对重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障、恢复正常运行的；

12.1.5 乙方不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经两次整改无明显改进的；

12.1.6 乙方利用本项目实施过程中所产生的成果（包括但不限于发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等），另行自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品的，或利用为税务机关提供信息化服务的便利，向纳税人缴费人搭车收费或变相收费的，或有其他失信行为的；

12.1.7 乙方在本项目实施过程中发生违反网络安全规定行为造成不良后果的。

12.1.8 乙方提供的服务侵犯甲方、第三方知识产权等合法权益的；

12.1.9 乙方或乙方人员造成甲方或第三方经济损失而拒不赔偿的；

12.1.10 乙方转让其应履行的合同义务，或未经甲方同意采取分包方式履行合同的；

12.1.11 乙方在本合同履行过程中存在“围猎”甲方税务人员行为的。

12.1.12 乙方有其他严重违约行为的。

12.2 如果甲方根据上述第12.1条的规定，解除了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法向第三方购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未解除的部分。

13. 破产终止合同

13.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

13.2 该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

14. 其他情况的终止合同

14.1 乙方在执行合同的过程中发生重大事故或变故，对履行合同有直接影响的，甲方可以提出终止合同而不给予乙方任何补偿。

14.2 在服务期内，由于甲方工作计划调整，推广使用新应用系统导致本项目相关服务停止的，甲方可以提出终止合同而不给予乙方任何补偿。

15. 合同修改或变更

15.1 合同如有未尽事宜，须经甲乙双方共同协商，做出补充约定，并签订书面补充合同或变更协议。补充合同或变更协议作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

15.2 除了双方签署书面修改或变更协议，并成为本合同不可分割的一部分的情况之外，本合同的条款不得有任何变化或修改。

15.3 由于甲方项目统一规划等原因导致本项目停止部分服务的，甲方将与乙方协商处理。

16. 转让和分包

16.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

16.2 未经甲方同意，乙方不得采取分包方式履行合同。经甲方同意分包履行合同的，乙方就采购项目及分包项目向甲方负责，分包供应商就分包项目承担责任。

17. 合同语言

17.1 本合同语言为中文。

17.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

18. 适用法律

18.1 本合同按照中华人民共和国现行法律进行解释。

18.2 本合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典（合

同编)》。

19. 税费

19.1 乙方应依法缴纳的合同服务相关税费，均已包含于合同总金额中，甲方不再另行支付。

20. 合同生效

20.1 本合同一式肆份，由甲乙双方法定代表人或被授权人签字并盖章后生效。

第五章 投标文件格式

经济部分

一、投标报价表

1.1 报价总表

项目编号：_____ 项目名称：_____

投标内容		报价
国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目		投标总价：_____元
服务期	2 年（2025 年 5 月至 2027 年 4 月，具体时间以合同签订为准）。	
备注		

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日期：_____年 月 日

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

1.2 分项报价

项目编号：_____ 项目名称：_____

序号	服务内容	费用类别	服务岗位	人员数量	工作时间(月)	单价(元/人/月、元/月)	小计(元)	备注
1	基础服务	人员费用	业务主管	1	24			
2			项目内务助理	1	24			
3	公用设施设备维护服务		水电工	5	24			
4	保洁服务		保洁班长	2	24			
5			保洁	24	24			
6	绿化服务		绿化员	1	24			
7	保安服务		保安队长	2	24			
8			保安队员	33	24			
9	会议服务		会务员	2	24			
10	保洁服务		垃圾清运费用	/	/	24		
11		油、粪池下水道清通费用	/	/	24			
12		中标人须为本项目配备的物品费用	/	/	24			
.....								
合计						/		

国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目

特别说明：

1. 本项目总价及分项报价均不接受任何形式的赠送、“零”报价和折扣报价。
2. 本表中费用类别为人员费用的项目，小计=人员数量×工作时间×单价；费用类别非人员费用的项目，小计=工作时间×单价。
3. 本表中“小计数额的合计数”应等于《开标一览表》中的“投标报价”。
4. 中标人须为本项目配备的物品详见需求书 8.3.2.1。
5. 本表可扩展。

二、中小企业声明函格式

注：本项目属于专门面向小微企业采购的项目。供应商须为符合本项目采购标的对应相关行业（物业管理）划分标准的小微企业（监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业）

中小企业声明函

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（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（物业管理）；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。

注：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。

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日期：

三、监狱企业声明函（如有）

监狱企业声明函

本公司郑重声明，根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）的规定，本公司为监狱企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《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）规定的标准，本公司是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。

2. 本公司参加 _____ 项目（项目编号：_____）采购活动时提供的是本企业的产品（包括由本企业承担的工程和提供的服务），或者提供的是其他监狱企业制造的产品。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

附件：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

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日 期：

四、残疾人福利性单位声明函（如有）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《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，本单位为残疾人福利性单位。即，本单位同时满足以下条件：

1. 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于10人（含10人）；

2. 本单位依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

3. 本单位为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

4. 本单位通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

5. 本单位参加_____项目（项目编号：_____）采购活动时提供的是本单位的产品（包括由本单位承担的工程和提供的服务），或者提供的是其他残疾人福利性单位制造的产品。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

附件：近三个月依法为安置残疾人缴纳社会保障资金的证明文件

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日 期：

五、政策适用性说明格式（如有）

政策适用性说明

按照政府采购的有关政策要求，在本项目的技术方案中，我单位采用了符合政策的节能产品、环保标志产品，主要产品与核心技术介绍说明如下：

类别	主要产品/技术名称 (规格型号、注册商标)	制造商/开发商	认证证书编号	该产品报价占总报价比重 (累计 %)
节能产品				
环保标志产品				
说明				

注：1. “节能产品、环保标志产品”是属于国家行业主管部门颁布的清单目录中的产品，须填写认证证书编号，并同时提供有效期内的证书复印件附后，同时提供下述文件（均为复印件，加盖报价投标人公章）：

（1）属于“节能产品政府采购清单”中品目的产品，提供“节能产品政府采购清单（第___期）”中投标产品所在清单页并加盖报价投标人公章，节能清单在中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、国家发展改革委网站(<http://hzs.ndrc.gov.cn/>)和中国质量认证中心网站(<http://www.cqc.com.cn/>)上发布；

（2）属于“环境标志产品政府采购清单”中品目的产品，提供最新“环境标志产品政府采购清单”中投标产品所在清单页并加盖报价投标人公章，清单在中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、国家环境保护总局网(<http://www.sepa.gov.cn/>)、中国绿色采购网(<http://www.cgpn.cn/>)上发布。

2、报价中“该产品报价占总报价比重”视作不变。

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日期： 年 月 日

商务部分

一、投标函

投 标 函

致：广州穗科建设管理有限公司汕头分公司

根据贵方为 国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目（项目编号：_____）的投标邀请，我方（投标人名称）作为投标人正式授权（授权代表全名，职务）代表我方进行有关本投标的一切事宜。

在此提交的投标文件，包括如下等内容，并已单独密封封装：

- 1、唱标信封【一份】（按采购文件要求的内容）；
- 2、投标文件（商务部分、经济部分、技术部分）【正本一份，副本五份】；

我方已完全明白采购文件的所有条款要求，并重申以下几点：

- （一）我方决定参加项目编号为_____投标；
- （二）全部货物之供应和有关服务的投标总价（详见投标报价表）；
- （三）本投标文件的有效期自投标截止日后 **90** 天有效，如中标，有效期将延至合同终止日为止；
- （四）我方已详细研究了采购文件的所有内容包括修正文（如有）和所有已提供的参考资料以及有关附件并完全明白且无任何异议；
- （五）我方明白并愿意在规定的开标时间和日期之后，投标有效期之内撤回投标，则投标保证金将被贵方没收；
- （六）我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其它数据或信息；
- （七）我方理解贵方不一定接受最低标价或任何贵方可能收到的投标；
- （八）我方如果中标，将保证履行采购文件以及采购文件修改书（如有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《合同书》中的全部任务；
- （九）我方郑重承诺：技术响应表中所响应的内容描述，为真实可靠，若有弄虚作假，我方愿承担其法律、经济等有关责任。
- （十）所有与本投标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____ 邮政编码：_____

电 话：_____ 代表姓名：_____

传 真：_____ 职 务：_____

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日 期：

二、中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照，如投标人为自然人的需提供自然人身份证明（加盖投标人公章）

三、法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件（加盖投标人公章）

法定代表人身份证明书

致：

先生/女士，现任我公司_____职务，为法定代表人，特此证明。

附：

代表人性别：

年龄：

身份证号码：

营业执照或事业单位法人证书（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

投标人（投标人公章）：

签发日期：

注：法定代表人的姓名必须与营业执照或事业单位法人证书法定代表人姓名完全一致。

以下空白处请附上法定代表人身份证复印件（双面）

四、法定代表人授权委托书及被授权人身份证复印件（加盖投标人公章）

法定代表人授权委托书

致：

本授权书声明：注册于中华人民共和国的_____（投标人名称）在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目（项目编号：_____）的建设、供货及安装等相关服务的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年____月____日签字生效，有效期至_____年____月____日，特此声明。

投标人（投标人公章）：

投标人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

被授权人（签字）：

职 务：

注：法定代表人授权委托书实际有效期应不少于本投标文件有效期。

以下空白处请附上被授权人身份证复印件（双面）

五、投标人必须满足以下条件之一：

- ①具有《保安服务许可证》，投标时提交许可证复印件并加盖投标人公章
- ②投标时承诺签订合同之后按《保安服务管理条例》的要求到公安机关备案（承诺函格式自拟）

六、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供 2024 年度任意 1 个月缴纳税收和社会保险的凭据证明材料复印件；如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明。

七、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2023 年度财务状况报告或 2024 年度任意 1 个月的财务状况报告复印件，或银行出具的资信证明材料复印件 。

八、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的 声明函

参加政府采购活动前三年内在经营活动中 没有重大违法记录的声明函

致采购人、采购代理机构：

根据《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条的规定，我司在此郑重声明：

我司在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法行为以及记录，未处于任何投标禁止期内。

我司对上述声明的真实性负责，如有虚假，将依法承担相应责任。特此声明！

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日 期： 年 月 日

- 九、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（加盖投标人公章）

十、投标人资格声明函

投标人资格声明函

关于贵公司____年____月____日发布国家税务总局汕头市金平区税务局 2025-2027 年物业管理服务采购项目（项目编号：_____）的采购公告，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

一、 本公司（企业）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

二、 根据《财政部关于信息系统建设项目采购有关问题的通知》（财库[2011]59号）的规定，本公司（企业）及附属机构，并非受托为本项目（包组）或者其中分项目的前期工作提供设计、编制规范、进行管理等服务投标人。

三、 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司（企业）如为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不再参加该采购项目的其他采购活动。

四、 我方承诺单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本采购项目（包组）投标。

本公司（企业）承诺在本次采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

备注：1. 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投标人名称：_____

投标人公章：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

十一、承诺函

承诺函格式(对于采购需求写明“提供承诺”的条款，投标人可参照以下格式提供承诺)

承诺函

致：采购人名称

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：

（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。

投标人：（投标人公章）：

日期： 年 月 日

十二、投标人认为有必要提供的其它材料

技术部分

一、服务方案（据实自主编制）

投标人：（投标人公章）

法定代表人或其授权代表签名：

日期： 年 月 日

二、投标人认为有必要提供的其它材料

唱标信封

一、投标报价表

二、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书（如有）

三、电子文件【经济、商务、技术部分文件，电子文件（盖章后扫描的 PDF 版本）采用 DVD

—R 光盘（不加密）或 U 盘储存】