# 国家税务总局乌海市税务局2026年物业管理服务项目采购实施计划

# 一、项目基本情况

## （一）需求部门

国家税务总局乌海市税务局/机关服务中心。

## （二）项目立项和预算（最高限价）

本项目是延续性项目。

根据9月1日高雪松局长审批同意的《国家税务总局乌海市税务局党委第15次会议纪要》，该项目完成政府采购立项，预算金额（最高限价）177.00万元，在公用经费下列支，本项目2026年支出预算177.00万元。

## （三）项目背景

需求部门提出，

我局现使用物业管理项目将于2026年1月到期，按照政府采购政策相关规定，需重新采购物业管理项目。经机关服务中心进行市场调研，该项目各项费用每年需177万元。专门面向中小企业采购。为满足机关办公楼正常运行要求，满足干部职工日常工作需要，及时、高效保障日常运营维护，环境卫生、安保及各类会议、培训，提供专业的服务，提升服务体验，拟采购一家具有成熟管理流程的专业服务公司，为机关办公楼提供高效优质的服务。

（上一期采购情况）2025年，委托内蒙古自治区公共资源交易中心通过公开招标方式采购了2025年物业采购服务，预算金额190万元，合同金额172.4372万元，中标供应商为乌海市圣邦物业服务有限公司，服务期为1年。

## （四）主要采购内容

（一）环境卫生服务（包括办公楼公共区域、办公室、活动室及健身房、公共区域的卫生间、开水间、楼梯扶手、门厅、过道、室内玻璃、室内绿化养护、办公楼外围、院内道路、绿化带等卫生保洁及垃圾清运）。

（二）会务服务（包括会议、接待及会议室保洁服务）。

（三）秩序维护服务（负责进出人员管理、院内车辆停放及疏导管理、办公楼内外办事人员秩序管理、消防器材和设备管理、消防知识普及宣传、安全演练、应急管理、监控管理及安全保卫等服务）。

（四）设施设备运行维护服务（水、电、暖、空调等公用设施设备的维护管理）。

服务期为2026年1月—2027年1月。

需求部门确认，本项目需求内容不包含已有合同内容；需求内容与项目立项、预算评审（如有）内容一致。

# 二、前期工作情况

## （一）采购意向公开情况

按照《财政部关于开展政府采购意向公开工作的通知》（财库〔2020〕10号）要求，本项目已于2025年09月03日发布了采购意向公告。

## （二）法律审核情况

根据《税务系统政府采购法律审核工作实施方案》（税总办采购发〔2022〕74号）及相关工作流程，本项目采购实施计划已通过法律审核，法律审核无不同意见。

## （三）是否专门面向中小企业情况

本项目上一期成交供应商为中小企业，需求部门提出，上一期项目服务期内系统运行平稳，且本项目运行维护服务的规模、技术应用和服务标准没有重大变化。根据《国家税务总局关于落实<政府采购促进中小企业发展管理办法>的通知》（税总函〔2021〕67号）“上一年度由中小企业承担且履约验收合格的延续性项目，视为适宜由中小企业提供，应当按照《办法》规定预留采购份额”的规定，本项目专门面向中小企业采购。

# 三、采购工作相关安排

## （一）采购方式及采购组织形式

本项目属于集中采购目录外、分散采购限额标准上的项目，根据《国家税务总局关于贯彻执行中央预算单位政府集中采购目录及标准（2020年版）的通知》（税总函〔2020〕31号）有关规定，由乌海市公共资源交易中心组织采购。本项目属于政府购买服务项目，预算金额未达到公开招标数额标准，根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》(财库〔2014〕214号)第三条规定，拟采用竞争性磋商方式采购，通过发布公告方式邀请符合资格条件的供应商参与磋商。

## （二）供应商资格条件

1.本项目接受符合国家有关法律规定、在中国境内（指关境内）注册的供应商参加；不接受联合体参加。

2.供应商应满足《政府采购法》第二十二条的规定：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

3.本项目专门面向中小企业采购

1.中小企业提供《中小企业声明函》。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。供应商应当具备特定行业法定准入要求。

2.投标方近三年内未发生过重大安全生产事故，并需提供承诺书承诺。

## （三）评审规则

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》(财库〔2014〕214号)第二十三条规定，本项目拟采用综合评分法，其中价格分值30分，客观分值48分，主观分值22分。具体评审标准如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **评审因素** | **主要内容** | **指标要求** | **细项分值** |
| 1 | 价格分 (30分) | 报价 | 价格 | 得分S＝（Pmin/P）×10，其中：Pmin为所有供应商的最低有效报价，P为供应商有效报价。 | 30 |
| 2 | 客观分 (48分) | 履约能力 | 成功案例 | 2023年1月至2025年1月成功案例阐述。每提供一个得2分，最多得10分。 | 8 |
| 3 | 技术力量 | 驻场项目经理有较丰富的工作经验和组织领导能力、协调能力。驻场项目经理提供身份证、健康证、劳动合同附入投标文件，所有资料提供齐全加4.5分。每缺少一个扣1.5分，扣完为止。本项最高加4.5分供应商中标后不得擅自更换，如采购人同意更换需配备同等资格及业绩经验的人员。 配电工兼维修工1名需持有电工操作证（低压）、且有健康证，都满足得1.5分，否则不得分 文员1名，大专以上学历且有健康证，得2分，否则不得分。 保洁工作人员16名，以上人员需有健康证。每有一个得0.75分，满分12分，否则不得分。 保安工作人员8名且有公安部门颁发的保安证，且有健康证，每有一名保安符合要求得0.75分（只有一个证得0.375分），满分6分，保安证和健康证均没有不得分。 综合维修工1名且有健康证，得1分，没有不得分。 委派于本项目的工程主管需持有电工操作证（高压或低压）、健康证、劳动合同附入投标文件，提供齐全加3分。每缺少一个扣1分，扣完为止。本项最高加3分供应商中标后不得擅自更换，如采购人同意更换需配备同等资格及业绩经验的人员。 委派于本项目的保洁主管提供身份证、健康证、劳动合同附入投标文件，提供齐全加3分。每缺一项扣1分，扣完为止。本项最高加3分。供应商中标后不得擅自更换，如采购人同意更换需配备同等资格及业绩经验的人员。 委派于本项目的安保主管提供公安机关颁发的保安证、健康证、劳动合同附入投标文件，提供齐全加3分。每缺少一个扣1分，扣完为止。本项最高加3分。供应商中标后不得擅自更换，如采购人同意更换需配备同等资格及业绩经验的人员。 会议服务工作人员2名，人员需有健康证。每有一个得0.5分，满分1分，否则不得分。 委派于本项目的会议服务主管提供健康证、劳动合同附入投标文件，提供齐全加2分。每缺少一个扣1分， | 40 |
| 4 | 主观分 (22分) | 技术和服务水平 | 总体服务方案 | 总体服务方案根据供应商对项目背景、采购需求等内容理解分析是否全面、准确、详细等进行打分。 ——总体服务方案对项目需求理解全面、准确、阐述的内容针对性强、详细、透彻且有独到的思考和分析。能够针对本项目服务特点进行分析，具有明确可靠的管理思路、体现出特色的管理运作模式和安全管理机制、内容完善、条理清晰、符合本项目实际情况、针对性强得5分； ——对项目需求理解到位，阐述的内容有一定的分析但不够详尽。具有相对明确可靠的管理思路、管理运作模式和安全管理机制，内容较完善、条理较清晰、针对性较强得3分； ——对项目需求基本理解，阐述的内容主要是重复（响应）采购需求，未能完全体现对采购需求的理解。描述不够清晰、全面的得1分； ——对项目需求不理解或理解错误以及没有体现服务特点及不提供方案的的，得0分。 | 5 |
| 5 | 分项服务方案 | 有详细、明确可行的保障方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的保障方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的保障方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的保障方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的保安服务方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的保障方案得2分；保障方案较为详细、明确可行得1；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 有详细、明确可行的服务方案得2分；方案较为详细、明确可行得1分；保障方案一般、可行性较差或无方案得0分。 | 14 |
| 6 | 应急预案 | 针对紧急、突发等事件提供应急预案、安全事故防范方案等与物业管理相关的事故紧急处置办法。 根据方案提供的突发停电、停水、供热、治安事件、消防、自然灾害等相关服务是否严格落实应急预案要求等工作内容的响应情况是否完整、详细、具有可操作性等进行打分。 ——方案内容完整、详细、可操作性强，在场所设置、人员管理、文档管控等方面阐述的内容针对性强、具体、透彻，能结合项目特点制定方案，得3分； ——方案内容完整，在场所设置、人员管理、文档管控等方面有具体措施描述，但操作性和针对性不够强，得2分； ——方案内容主要是重复（响应）采购需求，未能完全体现对该方案的理解，得1分； ——方案内容不完整、不能满足采购需求、不可行的，以及未提供方案的，得0分。 | 3 |
| 合计 | | | | | 100 |

## （四）磋商小组组成

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》(财库〔2014〕214号)第十四条规定，本项目磋商小组拟由2名专家、1名采购人代表共3人组成。其中：2名专家从地方财政部门专家库中随机抽取，1名采购人代表由采购单位选派。

## （五）合同类型、定价方式及合同文本的主要条款

本项目拟签订固定总价的服务类合同。

不收取履约保证金。

合同文本的主要条款使用经法律顾问审定的政府采购合同标准文本。

## （六）履约验收及风险管控措施

需求部门在本项目采购需求中已对项目实施的履约验收和风险管控提出具体要求。

**验收安排：**本项目共安排12次验收，第10次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第11次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第12次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第1次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第2次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第3次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第4次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第5次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第6次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第7次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第8次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收;第9次验收,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收。

**付款安排：**本项目共安排12次付款，第1次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第2次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第3次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第4次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第5次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第6次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第7次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第8次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第9次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第10次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第11次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额8.00%的款项;第12次付款,每月按照合同约定服务项目完成情况进行验收，合格后付款，甲方支付乙方合同金额12.00%的款项。

## （七）下一步工作安排

采购实施计划经法律审核后，采购部门将会同督查内审部门、法制部门及需求部门，对本项目采购需求、采购实施计划等进行一般性审查，审查通过后，采购实施计划报政府采购领导小组会审议。