2027年度物业管理服务采购项目

竞争性磋商文件

采购单位名称：鄂尔多斯市康巴什区人民法院

采购代理机构名称：鄂尔多斯市康巴什区政府采购中心

项目编号：NMGZC-C-F-260796

2026年11月

目录

第一章 磋商邀请

第二章 供应商须知

第三章 采购内容与技术要求

第四章 供应商资格证明及相关文件要求

第五章 评审

第六章 合同与验收

第七章 响应文件格式与要求

第一章 磋商邀请

鄂尔多斯市康巴什区政府采购中心 受 鄂尔多斯市康巴什区人民法院 委托，采用竞争性磋商方式组织采购 2027年度物业管理服务采购项目 。欢迎符合资格条件的供应商前来参加。

一.项目概述

1.名称与编号

项目名称： 2027年度物业管理服务采购项目

项目编号： NMGZC-C-F-260796

采购计划备案号： 内政采计划[2026]39505

2.内容及划分采购包情况

采购包1：物业管理服务

采购包预算金额（元）: 2,890,000.00

采购包最高限价（元）: 2,890,000.00

报价形式：总价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	物业管理服务	1.00	2,890,000.00	项	物业管理	否	否	否	否

3.是否涉及本国产品

采购包1:

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

二.供应商的资格要求

1.供应商应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

2.资格审查时，供应商未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，相关信用情况通过“信用中国”网站、中国政府采购网等渠道查询。

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：如属于专门面向中小企业采购的项目,提供货物、工程或者服务的供应商应符合享受中小企业扶持政策，并提供《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。

4.本项目的特定资格要求:

采购包1：物业管理服务

无

三.获取磋商文件的时间、地点、方式

详见竞争性磋商公告

其他要求:

无

四.磋商文件售价

本次磋商文件的售价为0元人民币。

五.响应文件提交的截止时间、开启时间和地点

详见竞争性磋商公告

六.联系方式

采购代理机构名称： 鄂尔多斯市康巴什区政府采购中心

地址： 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区孵化大厦7层

邮编： 017010

联系人： 孟女士

联系电话： 0477-8599815

采购单位名称： 鄂尔多斯市康巴什区人民法院

地址： 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区乌力吉路与鄂尔多斯大街交叉口南160米

邮编： 017010

联系人： 曹丽娟

联系电话： 0477-8399376

第二章 供应商须知

一.前附表

序号	条款名称	内容及要求
1	划分采购包情况	共 1 包
2	采购方式	竞争性磋商
3	开启方式	远程开标
4	评审方式	现场网上评标
5	评审方法	采购包1：综合评分法
6	获取磋商文件时间	详见竞争性磋商公告
7	保证金缴纳截止时间（同响应文件提交截止时间）	详见竞争性磋商公告
8	电子响应文件提交	在响应文件提交截止时间前上传至“内蒙古自治区政府采购网-政府采购云平台”。
9	响应文件数量	（1）加密的电子投标文件1份（需在投标截止时间前上传至“内蒙古自治区政府采购网-政府采购云平台”） （2）若现场无法使用系统进行电子开评标的，投标人须开标现场递交非加密电子版投标文件U盘（或光盘）0份。 （3）纸质投标文件（正本）0份；纸质投标文件（副本）0份。
10	成交人确定	甲方按照评审报告推荐的顺序确认中标（成交）供应商。
11	联合体响应	采购包1：接受
12	采购代理机构代理费用	本项目不收取代理服务费
13	磋商保证金	不收取保证金
14	电子响应文件签字、盖章要求	应按照第七章“响应文件格式与要求”，使用单位电子签章（CA）进行签字、加盖公章。 说明：若涉及到授权代表签字的可将文件签字页先进行签字、扫描后导入加密电子响应文件。
15	投标客户端	投标客户端需要供应商登录“内蒙古自治区政府采购网-政府采购云平台”自行下载。下载地址：https://www.ccgp-neimenggu.gov.cn/gp-auth-center/login?systemRegion=150001&systemRegion=150001
16	面向中小企业采购	采购包1： 属于专门面向中小企业采购，预留比例为100%。
17	有效供应商家数	采购包1：3家
18	中标供应商数量	采购包1：1名
19	中标候选供应商数量	采购包1：3名
20	报价形式	详见第一章，“内容及划分采购包情况”。
21	现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否

22	兼投兼中规则	本项目可兼投1包，本项目可兼中1包
23	其他	无

二.磋商须知

1.磋商采取网上响应方式，操作流程如下：

供应商应当在内蒙古自治区政府采购云平台申请或注册账号，完善信息后，才可进行网上响应，办理流程请登录内蒙古自治区政府采购网（https://www.ccgp-neimenggu.gov.cn）进行查询。

供应商登录内蒙古自治区政府采购网页面，点击“政府采购云平台”，输入用户名、密码、验证码完成登录后，点击左侧“交易执行—应标—项目应标”，在未参与项目列表中选择要响应的项目，点击项目的“未参与项目”按钮，进入项目响应信息页面，在右侧选择要响应的采购包，填写“联系人姓名”、“联系人手机号”、“联系人邮箱”等信息，点击“确认参与”按钮后，获取所响应项目磋商文件，并按照磋商文件的要求制作、上传电子响应文件。

2.磋商保证金

2.1磋商保证金缴纳（如需缴纳保证金）

本采购项目支持“电子保函”和“虚拟子账户”两种方式收取磋商保证金，同时允许供应商按照相关法律法规自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳保证金。

2.1.1供应商选择“电子保函”方式缴纳保证金的，在所投项目下采购包选择电子保函模式，跳转到内蒙古自治区金融服务平台开具电子保函，供应商需要确保在响应文件开启时间之前完成电子保函的开具。

2.1.2供应商选择“虚拟子账户”方式缴纳保证金的，在进行信息确认后，应通过“交易执行—应标—项目应标—已参与项目”，选择缴纳银行并获取对应不同采购包的缴纳金额以及虚拟子账号信息，并在响应文件开启时间前，缴纳至上述账号中。付款人名称必须为供应商全称，且与其响应信息一致。

若出现账号缴纳不一致、缴纳金额与供应商须知前附表规定的金额不一致或缴纳时间超过响应文件开启时间，将导致保证金缴纳失败。供应商应认真核对账户信息，将磋商保证金足额汇入以上账户，并自行承担因汇错磋商保证金而产生的一切后果。供应商在转账或电汇的凭证上应按照“项目编号：***、采购包：***的磋商保证金”格式注明，以便核对。

2.1.3供应商选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳保证金的，供应商将相关证明材料原件扫描添加至响应文件中，同时在开标时提供证明材料。

2.1.4缴纳保证金时间以保证金到账时间为准，由于磋商保证金到账需要一定时间，请供应商在响应文件开启时间前及早缴纳。

2.2磋商保证金的退还

2.2.1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。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。未成交供应商的磋商保证金应当在成交通知书发出后5个工作日内退还，成交供应商的磋商保证金应当在采购合同签订后5个工作日内退还。因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

2.2.2有下列情形之一的，磋商保证金将不予退还：

（1）供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）供应商在响应文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

（4）供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（5）本文件规定的其他情形。

3.全流程电子化交易

各供应商应当在内蒙古自治区政府采购云平台开展与本项目有关的政府采购活动。

各供应商应当在响应文件开启时间前上传加密的最终版电子响应文件至“内蒙古自治区政府采购网”，未在响应文件开启时间前上传电子响应文件的，视为自动放弃。供应商因系统问题无法上传电子响应文件时，请在工作时间及时拨打联系电话400

-0471-010。

各供应商应当使用数字证书或者政府采购云平台生成的账号密码登录电子交易系统进行系统操作，并对其操作行为和电子签名、电子印章确认的事项承担法律责任。

3.1远程不见面方式（供应商无需到现场）

供应商使用“投标客户端”编制、签章、生成加密响应文件，同时生成“备用标书”，供应商自行留存，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。

供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本项目磋商公告载明的时间等要求参加磋商，在响应文件开启时间前30分钟，应当提前登录电子交易系统确认联系人姓名与联系电话。

响应文件开启时，供应商应当使用CA证书在开始解密后30分钟内完成全部已响应采购包的响应文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。如在响应文件开启过程中出现意外情况导致无法继续进行时，由代理机构会同采购人决定是否允许供应商导入“备用标书”继续进行。本项目采用电子评审，只对开启环节验证通过的电子响应文件进行评审。供应商在响应文件开启前自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及CA证书的有效性等进行检测，保证可以正常使用。具体要求请通过“内蒙古自治区政府采购网-政采业务指南”查询相关操作手册。

响应文件开启时出现下列情况的，采购人、采购代理机构应当视为供应商不再参与政府采购活动：

（1）供应商未在规定时间内完成电子响应文件在线解密的；

（2）CA证书无法解密响应文件的；

（3）供应商自身原因造成电子响应文件未能解密的。

3.2现场网上方式（供应商需到现场）

供应商使用“投标客户端”编制、签章、生成加密响应文件，同时生成“备用标书”，由供应商自行刻录、存储，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。供应商必须保证电子存储设备能够正常读取“备用标书”，电子存储设备（U盘或光盘）表面、外包装上应简要载明项目编号、项目名称、供应商名称等信息。

供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本项目磋商公告载明的时间和地点参加磋商。响应文件开启时，供应商应当使用CA证书完成全部已响应采购包的响应文件在线解密。如在响应文件开启过程中出现意外情况导致无法继续进行时，由代理机构会同采购人决定是否允许供应商导入“备用标书”继续进行。本项目采用电子评审，只对响应文件开启环节验证通过的电子响应文件进行评审。

响应文件开启时出现下列情况的，采购人、采购代理机构应当视为供应商不再参与政府采购活动：

（1）CA证书无法解密响应文件的；

（2）供应商未按磋商文件要求提供“备用标书”的；

（3）供应商自身原因造成电子响应文件未能解密的。

4.供应商可以通过“交易执行-应标-项目应标-已参与项目”查看有无本项目信息。

三.说明

1.总则

本磋商文件依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及国家和自治区有关法律、法规、规章制度编制。

供应商应仔细阅读本项目信息公告及磋商文件的所有内容（包括澄清或者修改），按照磋商文件要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性，否则一切后果自负。

2.适用范围

本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商公告中所涉及的项目和内容。

3.相关费用

供应商应自行承担所有与准备、参加磋商有关的费用。不论磋商结果如何，采购人或采购代理机构均无义务和责任承担相

关费用。

4.各参与方

4.1“采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本磋商文件的采购人特指 鄂尔多斯市康巴什区人民法院 。

4.2“采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。本磋商文件的采购代理机构特指 鄂尔多斯市康巴什区政府采购中心 。

4.3“供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

4.4“磋商小组”由采购人代表和评审专家组成。

4.5“成交供应商”是指取得与采购人签订合同资格的供应商。

5.合格的供应商

5.1符合本磋商文件规定的资格要求，并按照要求提供相关证明材料。

5.2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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5.3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。

6.以联合体形式进行政府采购的，应符合以下规定:

6.1联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并作为响应文件组成部分。

6.2联合体各方均应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并在响应文件中提供联合体各方的相关证明材料。

6.3联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

6.4联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

6.5以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

6.6联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。

6.7如要求缴纳保证金，以联合体牵头人名义缴纳，对联合体各方均具有约束力。

7.语言文字以及计量单位

7.1所有文件使用的语言文字为简体中文。专用术语使用外文的，应附有简体中文注释，否则视为无效。

7.2所有计量均采用中华人民共和国法定的计量单位。

7.3所有报价一律使用人民币，货币单位：元。

8.现场考察

8.1磋商文件规定组织现场考察的，采购人或者采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点组织供应商考察项目现场。

8.2供应商自行承担考察现场发生的责任、风险和自身费用。

8.3采购人在考察现场介绍的资料和数据等，不构成对磋商文件的修改或不作为供应商编制响应文件的依据。

9.其他条款

无论成交与否供应商递交的响应文件均不予退还。

四.磋商文件的澄清或者修改

提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，在“内蒙古自治区政府采购网”上发布更正公告进行通知；不足5日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。更正公告的内容为磋商文件的组成部分，供应商应自行上网查询，采购人或采购代理机构不承担供应商未及时关注相关信息的责任。

五.响应文件

1.响应文件的构成

响应文件应按照磋商文件第七章“响应文件格式与要求”进行编写，可以增加附页，并作为响应文件的组成部分。

2.报价

2.1供应商应按照磋商文件第三章“采购内容与技术要求”进行报价。报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。

2.2报价包括本项目采购需求和投入使用、实施的所有费用，如主件、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。

2.3报价不得有选择性报价和附有条件的报价。

2.4供应商应在“投标客户端”对【报价部分】进行填写，“投标客户端”软件将自动根据供应商填写信息在线生成“首轮报价表”、“分项报价表”，若在响应文件中出现非系统生成的“首轮报价表”、“分项报价表”，且与“投标客户端”生成的“首轮报价表”、“分项报价表”信息内容不一致，以“投标客户端”在线填写报价并生成的内容为准。

3.响应文件的递交

供应商应当在提交响应文件截止时间前递交响应文件，否则视为自动放弃。

4.响应文件的补充、修改或者撤回

供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回。供应商应当在提交响应文件截止时间前上传加密的最终版电子响应文件至“内蒙古自治区政府采购网-政府采购云平台”。在提交响应文件截止时间后，供应商不得补充、修改或者撤回其响应文件。

5.样品

5.1磋商文件规定供应商提交样品的，样品属于响应文件的组成部分。样品的生产、运输、安装、保全等一切费用由供应商自理

5.2响应文件开启前，供应商应将样品送达至指定地点，按要求摆放并做好展示。若需要现场演示的，供应商应提前做好演示准备（包括演示设备）。

5.3采购活动结束后，对于未成交供应商提供的样品，应当及时退还或者经未成交供应商同意后自行处理；对于成交供应商提供的样品，应当按照磋商文件的规定进行保管、封存，并作为履约验收的参考。

六、开启、评审、结果公告、成交通知书

1.开启

1.1程序

（1）宣布纪律；

（2）宣布相关人员；

（3）供应商对已提交的加密文件进行解密，由采购人或者采购代理机构工作人员宣布供应商名称和磋商文件规定需要宣布的其他内容；

（4）参加人员对开启情况进行确认；

（5）开启结束。

1.2疑义

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情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对供应商代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

供应商对远程不见面方式开启过程和记录有疑义，应在“政府采购云平台-远程开标大厅”中提出，采购代理机构应及时查看、回复。

1.3备注

开启时,供应商使用CA证书参与响应文件解密，供应商用于解密的CA证书应为生成、加密、上传响应文件的同一CA证书。

2.评审

详见第五章

3.结果公告

成交供应商确定后，采购代理机构在内蒙古自治区政府采购网上发布成交结果公告，同时将成交结果以公告形式通知未成交的供应商，成交结果公告期为1个工作日。

项目“废标”后，采购代理机构将在内蒙古自治区政府采购网上发布“废标公告”。

4.成交通知书

发布成交结果的同时，成交供应商可自行登录“内蒙古自治区政府采购网--政府采购云平台”打印成交通知书，成交通知书是合同的组成部分，成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，供应商无正当理由不得放弃成交。

七.询问、质疑与投诉

1.询问

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构应当在3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。供应商提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知其向采购人提出。

2.质疑

2.1供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

供应商在法定质疑期内应当一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

2.2采购人、采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

2.3询问或者质疑事项可能影响成交结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。

2.4供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容:

（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话;

（二）质疑项目的名称、编号;

（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求;

（四）事实依据;

（五）必要的法律依据;

（六）提出质疑的日期。

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

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

2.5供应商提交的质疑函，应按照内蒙古自治区政府采购网中的“质疑函范本”制作。

2.6接收质疑函的方式。为了使提出的质疑事项在规定时间内得到有效答复、处理，质疑可以由法定代表人或授权代表亲

自将质疑函递交至采购人或采购代理机构，也可以通过邮寄、快递等方式提交。质疑函以邮寄、快递方式递交的，以邮寄件上的戳记日期、邮政快递件上的戳记日期和非邮政快递件上的签注日期为质疑提起日期。

接收质疑函的联系部门、联系电话、通讯地址（详见第一章）。

3.投诉

3.1质疑人对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出书面答复的，可以在答复期满后15个工作日内向财政部门提起投诉。

供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

3.2投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉采购人、采购代理机构（以下简称被投诉人）和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。投诉书应当包括下列内容：

（一）投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；

（二）质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；

（三）具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；

（四）事实依据；

（五）法律依据；

（六）提起投诉的日期。

投诉人为自然人的，应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

3.3投诉人提交的投诉书，应严格按照内蒙古自治区政府采购网中的“投诉书范本”制作。

第三章 采购内容与技术要求

一.项目概况:

服务区域为康巴什区公检法司业务技术综合用房（主办公区域）及康新（知识产权）巡回审判法庭，服务内容涵盖安保、保洁、设施设备维护、会议服务、绿化养护等。具体服务标准及验收要求详见采购文件。

二.主要商务要求、技术要求

1.主要商务要求

采购包1：物业管理服务

序号	参数性质	类型	要求
1		标的提供时间	合同签订后45日历天内
2		标的提供地点	鄂尔多斯市康巴什区人民法院
3		合同履约期限	合同签订后，自供应商实际进场提供服务之日起算，满12个月止。
4		合同履约地点	鄂尔多斯市康巴什区人民法院
5		验收要求	符合国家质量验收标准和采购人验收要求
6		合同支付方式	1、合同签订、供应商实际进场服务并提供发票后支付合同价款的20%，达到付款条件起7日内，支付合同总金额的20.00% 2、上半年（第一、二季度）履约考核合格后（约7月）支付合同价款的30%，达到付款条件起7日内，支付合同总金额的30.00% 3、第三季度履约考核合格后（约10月）支付合同价款的30%，达到付款条件起7日内，支付合同总金额的30.00% 4、年度履约完成、终期考核合格后（于当年12月组织考核，具体时间以合同约定为准，考核为对全年履约情况的综合评价）支付合同价款的20%，达到付款条件起7日内，支付合同总金额的20.00%
7		履约保证金	需要缴纳履约保证金：不缴纳

2.主要技术要求

采购包1：物业管理服务

标的名称：物业管理服务

序号	参数性质	技术参数与性能指标
1		**一、项目背景**
2		康巴什区人民法院现物业服务合同将于2026年12月31日到期。为保障审判执行业务正常开展，我院拟采购2027年度物业管理服务，服务内容涵盖安保、保洁、设施设备维护、会议服务、绿化养护等。 本项目首年预算为人民币2,890,000.00元（大写：贰佰捌拾玖万元整），为最高限价。本项目采取“一次采购、三年沿用、一年一签、分期考核”方式执行，首签合同服务期限原则上自2027年1月1日起，接续现有合同，确保无缝衔接。

3		**二、服务需求**
4		**（一）项目基本情况** **1.1物业情况** 本项目物业管理服务区域由以下两处物业组成： 1.1.1：物业名称：康巴什区公检法司业务技术综合用房（主办公区域） 物业地址：鄂尔多斯市康巴什区乌力吉路与鄂尔多斯大街交叉口南160米 建筑面积（㎡）：筑总面积18581.66（地上15053.9，地下3527.76） 备注：净用地面积2.0003公顷 1.1.2　物业名称：康新（知识产权）巡回审判法庭 物业地址：康巴什区高新技术产业园区悦和城L1-1101-1-7中的一、二层及L1-1号楼9层 建筑面积（㎡）：总建筑面积662（一、二层366，九层296） 备注：巡回审判法庭 **两处物业总建筑面积合计：19243.66㎡。** **注：**以上面积、地址如与现场实际或产权资料不一致的，以现场实际为准，不影响本文件其他条款效力。地下车库（建筑面积3527.76㎡）纳入物业管理范围；2027年度新增地库出入口及地上配套车位同步纳入服务范围，新增部位的服务面积以实际接管现状为准，不涉及主体建筑面积变更。 **1.2采购人提供供应商使用的场地、设施、设备：** （1）物业服务办公室、值班室、午休室（供当班人员午间休息，非住宿用途）； （2）保洁、工程维修等作业所需库房； （3）就餐场所及既有厨房设备（水、电、气接入条件具备）； （4）室内公共区域绿植由采购人购买，供应商负责养护摆放； （5）垃圾外运、化粪池清掏由采购人委托专业公司并承担费用。 供应商应当承担除以上所列场地、设施、设备外，与物业管理服务有关的其他场地、设施、设备、材料等。

5		**（二）物业服务范围** 本项目物业管理服务范围包括（适用于两处物业，康新巡回审判法庭结合实际面积与业务量执行）： 2.1安全保卫服务（含安防监控、主入口立岗、门岗、巡逻及车辆车场管理岗）； 2.2项目区域清洁、保洁服务（含屋顶）； 2.3 水、电、暖、气等公用设施设备的维护、管理； 2.4 房屋建筑及设施、给排水、低压供配电设备、消防设备设施等基础维护维修管理； 2.5 会议服务； 2.6绿化养护（含楼体周边及停车场区域绿化、庭院保洁、绿化用水）； 2.7报纸、各类普通邮件（平信、明信片、汇款单、包裹单等）的登记与代收，涉密及涉案文件、物品一律不得代收；钥匙管理、重大活动协助等其他服务； 2.8就餐便利保障（详见附件3第五条）。 注：具体服务频次、质量标准及操作细则详见附件1；保密义务、就餐便利保障等管理要求详见附件3。
		（三）物业管理服务内容及标准 **本节为服务内容概述，详细工作标准见附件1。**“屋顶”指建筑物顶部屋面（含防水层、排水口及附属设施），纳入日常巡查与保洁范围。 **3.1 基本服务** 供应商设立康巴什区人民法院物业管理服务中心，具备满足实际服务需要的设备设施。 制度建设：制定服务方案、质量目标、培训计划、岗位计划、内部考核、操作规程、应急预案等制度； 保密义务：严格遵守《中华人民共和国保守国家秘密法》及采购人保密管理规定，严守国家秘密及工作秘密；新入职员工须接受保密教育培训,涉密岗位人员签订保密协议并向采购人报备； 档案管理：健全技术档案与日常档案（维修、秩序、消防、保洁、投诉处理等）； 重大活动后勤保障：无偿协助会场布置、卫生服务和安全保卫； 应急保障：建立火情火警、紧急疏散、停水停电、恶劣天气等专项预案，每半年至少演练1次。 **3.2 房屋维护服务**

主体结构：每季度至少开展1次结构安全巡视；每半月至少开展1次公用部位巡查；每年强降雨及雨雪季节前后检查屋面防水；屋顶纳入日常巡查和保洁范围；

其他设施：每半月至少开展1次大门、围墙、道路、管井、沟渠巡查；每年至少开展1次防雷装置检测；

标识标牌：每月至少检查1次，规范清晰、安装稳固。

3.3 公用设施设备维护服务

基本要求：重大节假日及恶劣天气前后组织系统巡检；

设备机房：每半月至少完成1次系统清洁工作，安全防护用具配置齐全、检验合格；

给排水系统：每日巡视水泵房、水箱间；每季度至少开展1次排水管疏通、清污；

消防系统：本项目设安防监控中心，供应商须做好安防监控与消防控制室之间的信息通报与配合。供应商负责消防设施的日常巡查、发现异常及时通报并配合处置；每半年至少开展1次消防演练；

供配电系统：24小时值班监控；

照明系统：照明灯具应为节能环保产品；每日巡视公共照明；

弱电系统：保持正常运行，出现故障及时上报；安防监控系统的具体值守与上报要求详见附件3，供应商不得擅自操作监控主机、不得调取或拷贝录像资料；

空调系统：运行期间每日巡查并做好记录，符合节能要求；

电梯系统：每周至少开展2次安全检查；本项目无自动扶梯；电梯维保由采购人委托专业公司，供应商负责日常运行管理配合；

采暖系统：供暖期为每年10月15日至次年4月15日（以当地供热主管部门通知为准）；上水前提前通知采购人，供暖期间做好检查、维护、抢修、登记上报。

3.4 保洁服务

（1）建立保洁服务制度及工作计划并依照执行；做好保洁服务工作记录；

（2）公共区域每日清扫、不定期巡视；卫生间每日清洁、无异味；

（3）会议室会前会后清洁，茶杯洗消符合卫生防疫规范；

（4）指定办公室按采购人要求提供保洁服务（每周不少于3次入室保洁，其余由入驻单位自行维持）；

（5）屋顶纳入保洁范围，定期清扫，无积水、无杂物、无堵塞；

（6）每日至少清扫外场/广场/庭院2次，雨雪天气及时防滑、清扫积雪；

（7）环境消杀每半月不少于1次，控制室内外蚊虫滋生；

（8）外墙/外窗清洗由采购人另行委托专业机构实施，不纳入本次物业管理服务范围；窗户室内侧深度保洁及日常擦拭分工详见附件3；

（9）垃圾装袋，日产日清；垃圾桶干净无污渍靠墙体摆放；

3.5 绿化服务

（1）制定绿化服务工作制度及工作计划并遵照执行；做好绿化服务工作记录；

（2）室内盆花由采购人购买，供应商负责按要求养护摆放，确保整洁美观；

（3）康巴什区公检法司业务技术综合用房楼体周边及停车场区域的绿化养护（含乔木、灌木、绿篱、草坪等，具体品种、数量以供应商进场时现场实际现状为准）由供应商承担，包括除草、灌溉、施肥、整形修剪、病虫害防治等，要求绿地内无枯草、无杂物、无干枯坏死；

（4）雨雪冰冻等恶劣天气前后，对绿植做好预防和恢复工作。

（5）绿化养护期间产生的绿化用水费用包含在投标报价中，由供应商自行承担；

（6）绿化区域范围内的落叶清扫、绿化垃圾清运纳入保洁服务统一管理，相关费用包含在投标报价中。

3.6 保安服务

（1）主入口立岗24小时值班，上下班期间实行双岗制；停车场设正常班。主入口立岗人员着装整齐、姿态端正，负责形象展示、来访引导及车辆示意。秩序维护员配合法警开展安检、安保工作；

（2）来人来访通报、证件检验、登记，携带大宗物品检查；

（3）建立24小时值班巡查制度，重点区域每小时至少巡查1次并做好巡查记录；按时关闭公共区域电气设备、门窗；

（4）做好易燃易爆、放射、剧毒等危险品安全管理；

（5）重大活动、重要宾客及重大节日安全保卫；

（6）制定应急救灾预案，协助处理突发事件。

3.7 会议服务

（1）会前：了解会议时间、参会人数等具体要求，布置会场、调试设备；引导手势规范；

（2）会中：立于指定位置，适时续水；重要及涉密会议按主办方要求执行，不擅自提供续水服务；

（3）会后：清理会场，遗留资料文件交送主办部门并做好保密工作；杯具、毛巾按规范洗消。

3.8 车辆管理

（1）项目区域实行分区停放管理，机动车、非机动车分类停放，内部车辆与来访车辆分区停放，标识清晰；

（2）车辆停放秩序井然、通道畅通，不得堵塞消防通道及出入口；

（3）内部车辆录入系统后自动识别通行；外部来访车辆（来访人员、当事人等）由供应商引导停放，确需进入地下车库或限制区域的，须核实登记后安排停放；

（4）加强安全防盗管理，巡逻人员须对停放车辆区域定时巡查，发现车窗未关、车门未锁等情况及时通知车主并报告采购人；

（5）停车场内发生车辆刮擦、物品丢失等事件，供应商应配合调查，因物业履职不到位导致的，由供应商承担相应赔偿责任；

（6）本项目地下车库（建筑面积3527.76㎡）纳入物业管理范围；地下车库与地上车位分区管理，标识标线清晰，机动车、非机动车分类停放，内部车辆与来访车辆分区停放；

（7）新增地库出入口及地上配套车位同步纳入物业管理范围，地库出入口设专人引导；道闸及交通标识清晰；供应商须做好地下车库与地上车位的进出登记、道闸管理及日常秩序维护，保持通道畅通，不得堵塞消防通道及出入口；

（8）地下车库做好通风、照明、排水巡检及安全防盗管理，发现车窗未关、车门未锁、漏水、设施损坏等情况及时通知车主并报告采购人。

3.9 就餐便利保障

采购人提供就餐场所及既有厨房设备，供应商须在该场所内为采购人工作人员提供自费就餐服务，相关责任及费用由供应商自行承担。服务人员须持有效健康证明上岗，按就餐规模配足人手，确保供餐高峰正常运转；供餐时间与采购人工作时间衔接，不得影响正常办公秩序；食品安全及环境卫生接受采购人监督检查。

3.10 服务规范要求

（1）供应商须严格遵守采购人办公区域安全管理规定及保密要求，严禁作业人员擅离职守及酒后上岗；

（2）因供应商服务不当或违规操作造成的一切损失及法律责任，均由供应商全额承担。

3.11 人员配置要求

本项目供应商须按不低于下表数量及岗位配置人员，并常驻服务现场；项目经理须专职服务于本项目，不得跨项目兼职。项目经理及各主管人员不得相互兼任。本项目两处物业（主技术用房及康新巡回审判法庭）由供应商统一调配人员统筹管理，具体岗位安排由供应商自行合理调配，但须确保两处物业的安全保卫、卫生保洁、会议服务等各项服务内容均达到本文件规定的标准与频次，不得因人员统筹而降低该处物业的服务质量。

所有拟投入人员须年满18周岁、能胜任本岗位工作；无刑事犯罪记录。工作期间统一着装、佩戴工牌，仪容整洁、举止得体，外露皮肤不得有纹身，不得佩戴夸张饰物。秩序维护、会议服务等直面办公区人员的岗位，须符合采购人办公区域仪容管理要求；工程、绿化等岗位着装须满足作业安全规范。

6	★	供应商在响应阶段须就拟投入人员背景审查事项出具书面承诺；中标后、人员上岗前须完成身份真实性及无刑事犯罪记录等背景审查，建立人员审查档案，具体审查内容、承诺方式及管理要求按附件3第六条执行。 响应文件中所涉人员证明材料均须提供相关证件的清晰扫描件，内容完整、可辨认。 **3.12 岗位设置** **（1）岗位：项目经理** 岗位职责：全面负责本项目物业管理服务组织实施、人员调度、质量管控、与采购人对接；牵头制度建设、应急预案、重大活动保障及履约考核整改；不得跨项目兼职。 人数：1 岗位要求及响应文件须提供的证明材料：50周岁以下，本科及以上学历，具备物业项目管理能力（须提供下列任一证明：①物业项目经理岗位培训合格证书；②物业管理师职业技能等级证书；③近3年非住宅类物业项目经理任职证明）。须为供应商本单位人员，响应文件须提供：①身份证、毕业证及能力证明对应证书/材料清晰扫描件；②与供应商签订的劳动合同清晰扫描件；③响应截止日前6个月内任意1个月由供应商（或其分公司）缴纳的社会保险缴费证明（缴费单位须与供应商名称一致，分公司缴纳须附关系说明）。 **（2）岗位：经理助理** 岗位职责：协助项目经理开展日常运行管理、人员调度、内部质量检查及采购人日常事务对接；负责物业服务协调、投诉受理、排班审核、物资与档案整理；项目经理不在时代行管理职责。 人数：1 岗位要求及响应文件须提供的证明材料：45周岁以下，本科及以上学历。须为供应商本单位人员，响应文件须提供：①身份证、毕业证清晰扫描件；②与供应商签订的劳动合同清晰扫描件；③响应截止日前6个月内任意1个月由供应商（或其分公司）缴纳的社会保险缴费证明（缴费单位须与供应商名称一致，分公司缴纳须附关系说明）。 **（3）岗位：会议服务** 岗位职责：负责日常会议接待工作；各类会议室、接待室、培训教室等会务保障（会前布置、会中服务、会后清场复位）；做好会议签到、席位安排、材料发放等辅助工作；重大及涉密会议按主办方要求执行，不擅自提供续水服务。 人数：6 岗位要求及响应文件须提供的证明材料：40周岁以下，大专及以上学历，熟练使用电脑办公软件，具备礼仪知识。响应文件须提供：①身份证、毕业证清晰扫描件；②书面用工协议（劳动合同/劳务协议/派驻协议等任一种）清晰扫描件；③保障凭证（响应文件提供下列任一项：①响应截止日前6个月内任意1个月社保缴费证明；②工伤保障凭证；③雇主责任险或意外伤害险保单扫描件，或《人员保障承诺函》——承诺成交后

进场上岗前完成投保，保单有效期覆盖本项目服务期）。

（4）岗位：秩序维护主管

岗位职责：统筹秩序维护员排班、门岗管理、巡逻路线规划、车场管理；负责安保培训及突发事件应急预案执行。

人数：1

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：50周岁以下，大专及以上学历，持有效保安员证。须为供应商本单位人员，响应文件须提供：①身份证、保安员证、毕业证清晰扫描件；②与供应商签订的劳动合同清晰扫描件；③响应截止日前6个月内任意1个月由供应商（或其分公司）缴纳的社会保险缴费证明（缴费单位须与供应商名称一致，分公司缴纳须附关系说明）。

（5）岗位：秩序维护员

岗位职责：门岗值守、院内巡逻、车辆引导管理；配合法警开展安检辅助工作；负责公共区域秩序维护，遇突发情形先期处置并按应急预案上报；不涉及执法权事项。

人数：8

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：常规年龄男55周岁以下、女50周岁以下，持有效保安员证；因安检性别刚需，团队中须配置至少2名女性秩序维护员。超出常规年龄者，响应时提供超龄人员适岗承诺书-**格式要求“（格式自拟，须载明：本人身体健康、无影响岗位履职的疾病或隐患、可胜任该岗位；成交后进场上岗前提交近6个月内由具备健康体检资质的医疗机构出具的体检报告及健康评估说明，经采购人确认适岗后上岗；服务期内每满12个月复检一次；未履行承诺的接受人员更换）。响应文件须提供：①身份证、保安员证清晰扫描件；②书面用工协议（劳动合同/劳务协议/派驻协议等任一种）清晰扫描件；③保障凭证（响应文件提供下列任一项：①响应截止日前6个月内任意1个月社保缴费证明；②工伤保障凭证；③雇主责任险或意外伤害险保单扫描件，或《人员保障承诺函》——承诺成交后进场上岗前完成投保，保单有效期覆盖本项目服务期）。”**

（6）岗位：保洁部主管

岗位职责：统筹保洁员排班、保洁耗材管理、卫生质量检查及验收；负责全部服务区域内保洁工作的安排与验收。

人数：1

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：55周岁以下，大专及以上学历。须为供应商本单位人员，响应文件须提供：①身份证、毕业证清晰扫描件；②与供应商签订的劳动合同清晰扫描件；③响应截止日前6个月内任意1个月由供应商（或其分公司）缴纳的社会保险缴费证明（缴费单位须与供应商名称一致，分公司缴纳须附关系说明）。

（7）岗位：保洁员

岗位职责：负责全部服务区域内的环境卫生清洁工作。

人数：10

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：男性60周岁以下、女性50周岁以下人员

优先。超出常规年龄者，响应时提供超龄人员适岗承诺书（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。响应文件须提供：①身份证清晰扫描件；②书面用工协议（劳动合同/劳务协议/派驻协议等任一项）清晰扫描件；③保障凭证（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。

（8）岗位：工程维修主管

岗位职责：负责办公楼日常水电暖维修工作及设施设备维护保养工作；配合专业维保单位开展消防、电梯等设施设备的日常巡查与配合工作。

人数：1

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：55周岁以下，大专及以上学历，持有效低压或高压电工证。具有电气/机电类工程师职称的可另附证书扫描件（履约能力佐证，不强制）。须为供应商本单位人员，响应文件须提供：①身份证、毕业证、低压或高压电工证清晰扫描件；②与供应商签订的劳动合同清晰扫描件；③响应截止日前6个月内任意1个月由供应商（或其分公司）缴纳的社会保险缴费证明（缴费单位须与供应商名称一致，分公司缴纳须附关系说明）。

（9）岗位：工程维修员

岗位职责：负责两处物业设备设施日常巡检、报修响应、应急维修；协助工程维修主管配合专业维保单位工作。在岗期间全程履职，离岗须确保有具备同等资质人员接替。

人数：1

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：常规年龄55周岁以下，高中或中专及以上学历，持有效低压或高压电工证。超出常规年龄者，响应时提供超龄人员适岗承诺书（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。响应文件须提供：①身份证、低压或高压电工证清晰扫描件；②学历证明（毕业证书或学信网截图或供应商出具的学历承诺函任一种）清晰扫描件；③书面用工协议（劳动合同/劳务协议/派驻协议等任一项）清晰扫描件；④保障凭证（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。

（10）岗位：绿化养护专员

岗位职责：负责室外绿化养护、室内绿植摆放与养护。

人数：1

岗位要求及响应文件须提供的证明材料：男性60周岁以下、女性50周岁以下人员优先。超出常规年龄者，响应时提供超龄人员适岗承诺书（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。响应文件须提供：①身份证清晰扫描件；②书面用工协议（劳动合同/劳务协议/派驻协议等任一项）清晰扫描件；③保障凭证（格式自拟，载明事项同（5）中的格式要求）。

注：

1. 上述合计31人为本项目预估满编配置标准，响应文件须按满编31人填报，低于31人按未实质性响应处理。服务期内供应商可优化人员配置，但各岗位最低在岗人数合计不得低于满编的80%（即不

		少于25人），且任何岗位不得空岗断档，项目经理、各主管、秩序维护、会议保障等关键岗位须常驻履职。减少配置后服务质量仍须达到本文件及附件规定的各项标准与频次，不得以人员减少为由降低服务标准。 2. 供应商实际配置低于满编的，须在3个工作日内书面报备采购人。实际在岗人数不低于满编80%（即不少于25人）且各岗位关键职责有人承接、服务频次与质量经考核达到附件1、附件2标准的，不按人数扣减服务费；仅当实际在岗人数低于25人（满编80%）时，构成实质性违约，采购人有权按《履约考核办法》扣减当期服务费并书面催告供应商在3个工作日内补足至25人（含）以上；催告期满仍未补足的，采购人有权单方解除合同且不承担违约责任。因人员缺编造成服务质量不达标、安全事故、泄密事件等损失的，供应商承担全部赔偿责任。 3. 本项目不设人员配置上限，供应商可根据服务需要自行增加人员投入、提升服务品质，增加人员费用已包含在物业服务费总价内。 4. 供应商投入本项目的人员用工关系须真实、合法，严禁挂靠及人员身份造假。中标后采购人有权核验原件，发现虚假材料按实质性违约处理，采购人有权单方解除合同并追究违约责任。 5. 上述岗位职责为主要工作内容，供应商应结合本项目实际情况及采购人合理要求，确保各项服务全面到位。 6. 保洁员、绿化养护专员岗位要求中"优先"仅为岗位适配性参考，不构成实质性响应条件。秩序维护及工程维修岗位常规参考年龄男55周岁以下、女50周岁以下，超出者响应阶段仅提供超龄人员适岗承诺书（格式自拟），不作为响应否决条件；进场上岗前须提交近6个月内由具备健康体检资质的医疗机构（含公立医院、独立体检中心等持有有效《医疗机构执业许可证》的机构）出具的体检报告及健康评估说明，重点排查心脑血管、高血压等影响岗位履职的疾病，经采购人确认适岗后方可上岗，服务期内每满12个月复检一次并报采购人备案。采购人有权在履约期间组织适岗测试，不合格者要求更换。保障凭证在服务期内须持续有效，到期前及时续保并向采购人报备；商保承诺事项须在人员进场上岗前落实并交采购人备案。持证要求不随年龄放宽而免除，证书须真实有效，履约期间到期前30日内完成复审或换证并向采购人报备，逾期未换证期间该人员不得继续从事对应

		岗位，视同缺岗。
7		**三、商务要求**
8		**（一）费用界定** **1. 采购人负责费用：** （1）特种设备及大型设备维保：电梯、中央空调、智能系统、消防系统、会议灯光音响系统、安全监控系统等，由采购人委托专业维保公司，供应商负责日常运行管理配合； （2）采暖费用； （3）单件价格超过200元的零配件及设备设施维修耗材费用； （4）消防系统、消防器材检测及填装补压费用，空调机组维保和年检费用； （5）电梯维保及年检费用（本项目无自动扶梯）； （6）绿化植物采购及补栽费用（采购人购买，供应商养护）； （7）外围垃圾桶、垃圾车，生活垃圾外运及化粪池清理费用； （8）外墙/外窗清洗费用（由采购人另行委托专业机构，不计入物业管理服务范围）。 **2. 供应商负责费用：** （1）物业管理服务人员成本：服务人员工资（不低于当地最低工资标准）、社会保险费用（含为超龄人员办理工伤保障的相关费用）、工会经费、残疾人保障金、福利费、法定节假日及日常加班费、税费等，不可缺项漏项；供应商自行解决员工住宿，相关费用计入其报价； （2）设备设施日常运行维护及耗材费用：单件价格200元（含）以内的日常检修及耗材由供应商承担，不得另行向采购人报销； （3）保洁工具及耗材（拖布、清洁药剂、卫生间用品等）； （4）除四害及卫生消杀费用； （5）安保器材； （6）工程维修器具及维修耗材费（200元以内）； （7）员工服装、行李及床铺费用； （8）水、电、天然气费用； （9）绿化养护（含楼体周边及停车场区域绿化、庭院保洁、绿化用水）； （10）法定税金等。

9		**（二）服务期限** 现合同于2026年12月31日到期。本项目采取“一次采购、三年沿用、一年一签、分期考核”方式执行，项目总服务期限为三年。 1. 首次服务期限：12个月，自供应商实际进场提供服务之日起算，满12个自然月止（原则上接续现有合同，确保无缝衔接；具体起始日在合同中约定）。 2. 续签约定： （1）续签上限：在年度预算能保障的前提下，可续签最多2次，累计履约期限（含首年）不超过3年； （2）续签前提（须同时满足，实质性要求），供应商报价即视为接受： ①预算保障：下一年度该项目预算能保障；如预算未获批复或未足额安排，采购人不予续签，重新组织采购，不承担违约责任； ②履约验收与考核：当期合同年度服务已完成，履约验收结论为“合格”及以上。
10		**（三）付款方式** 本项目首年预算为人民币2,890,000.00元，服务费用原则上分四期支付。每期支付须同时满足以下条件：当期服务经采购人考核达到合同约定标准、供应商出具合法有效的发票、当期财政预算指标已下达且资金落实到位。各期支付比例、金额及节点详见采购文件商务要求（各期金额按年度合同价乘以相应比例计算）。 注：支付节点为预计安排，具体付款时间、考核时点及支付流程等条款最终以双方依法签订的合同约定为准，各期考核月份以供应商实际进场后排期确定。 **采购人将在当年12月组织年度终期考核，考核合格后及时发起支付流程，在当年度国库集中支付系统关闭前完成全部款项支付；因同级财政国库年终关账等客观原因导致当期款项无法在年内付出的，付款期限相应顺延至下一预算年度支付通道恢复后，顺延期间不计算逾期利息。**
11		**（四）履约考核机制** 供应商服务质量与费用支付挂钩，采购人依据考核结果及附件2，有权扣减相应服务费； 服务期内如发生重大失误或泄密事件，采购人有权解除合同并拒付当期费用。
12		**（五）分包与转包** 供应商不得将本项目物业管理服务主体内容转包给第三方。

13		**（六）关键岗位人员更换** 供应商更换项目经理、经理助理、秩序维护主管、工程维修主管、保洁部主管等关键岗位人员，须提前15日书面申请并经采购人同意；接替人员资质不得低于原配置标准。未经同意擅自更换的，采购人有权按合同约定扣减服务费。
14		**（七）采购预算（最高限价）及政策性调价** 本项目首年预算为人民币2,890,000.00元（大写：贰佰捌拾玖万元整），即最高限价，供应商报价不得超过该金额，否则其响应无效。 上述预算为首年金额，含供应商应承担的全部费用。续签年度金额以当年财政实际批复为准：批复持平的，因政策（如最低工资、社保基数上调）导致成本增加的，可协商调价，如协商不成功，采购人不予续签，重新组织采购，不承担违约责任；批复下调的按批复金额签。供应商须在政策发布后及时提交调价申请及证明，经采购人审核确认并签订补充协议后执行，未提供或审核不通过，不予调整。
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。		

第四章 供应商应当提交的资格、资信证明文件

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。

一、法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明。法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人；其他组织主要包括合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户；自然人是指具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的公民。如供应商是企业（包括合伙企业），要提供在市场监督管理部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如供应商是事业单位，要提供有效的“事业单位法人证书”；供应商是非企业专业服务机构，如律师事务所、会计师事务所，要提供有效的执业许可证等证明文件；如供应商是个体工商户，要提供有效的“个体工商户营业执照”；如供应商是自然人，要提供有效的自然人身份证明。

分公司不是独立法人，不具备政府采购法第二十二条规定的供应商应当具备独立承担民事责任能力的条件。分公司经总公司授权，可以以分公司的名义参加政府采购活动，但其民事责任由总公司承担。

二、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（详见资格审查表）

三、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。

四、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

五、按照磋商文件要求，供应商应当提交的其他资格、资信证明文件。

第五章 评审

一.评审要求

1.评审方法

磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

2.评审原则

2.1磋商小组成员应当遵循客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

2.2具体评审事项由磋商小组负责，并按磋商文件规定的办法进行评审。

3.磋商小组

由采购人代表和评审专家两部分共3人组成， 其中由评审专家库产生的评审专家2人， 由采购人派出的采购人代表1人。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

3.1磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。

3.2磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）参加政府采购活动前3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）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系；

3.3磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

（1）对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查；

（2）要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或更正；

（3）磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商；

（4）对响应文件进行比较和评价；

（5）确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；

（6）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

（7）法律法规规定的其他职责。

4.澄清

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对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等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更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。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其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。

4.1磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或更正。

4.2磋商小组对供应商提交的澄清、说明或更正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或更正。

5.有下列情形之一的，属于恶意串通，并追究法律责任：

（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政府采购活动；

（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政府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.响应无效的情形

（1）供应商未按照磋商文件要求提交磋商保证金的，响应无效；

（2）在提交响应文件截止时间后递交响应文件的，响应无效；

（3）未实质性响应磋商文件的，响应无效；

（4）法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

7.终止的情形

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管理暂行办法》及其补充通知规定的情形外，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）法律、法规以及磋商文件规定的其他情形。

8.成交

评审结束后，磋商小组根据采购人书面授权直接确定成交供应商或者由采购人从评审报告提出的成交候选供应商中按顺序确定成交供应商。

二.落实政府采购政策

1.节约能源、保护环境

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。

2.促进中小企业发展

2.1采购人在政府采购活动中应当通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。

2.2《政府采购促进中小企业发展管理办法》所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，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。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

2.3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》规定的中小企业扶持政策：

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

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

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

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，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》规定的中小企业扶持政策。

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

2.4依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》《关于政府采购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，凡符合要求的小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：【相应的价格扣除磋商】

2.5在政府采购活动中，提供货物、工程或者服务符合享受中小企业扶持政策的，供应商应提供《中小企业声明函》；属于监狱企业的，应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；属于残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》。供应商应当按照《中小企业声明函》《残疾人福利性单位声明函》规定格式提供（格式附后，不可修改），未按规定提供的，不得享受相关中小企业扶持政策。

供应商应当对提供材料的真实性负责，若有虚假，将追究其法律责任。

3.对本国产品的支持政策的相关要求

3.1按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）、《关于贯彻落实《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的意见》（财库〔2025〕30号）相关要求，本国产品标准适用于货物，包括政府采购货物项目和服务项目中涉及的货物。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

本国产品应当在中国境内生产，即在中华人民共和国关境内实现从原材料、组件到产品的属性改变。从具体情形看，在国内保税区、综合保税区等海关特殊监管区域生产的产品，属于在中国境内生产的产品；对医疗器械产品，取得药品监督管理部门授予的准字号医疗器械注册证的，属于在中国境内生产的产品；对其他产品，根据实际情况判断是否在中国境内生产。

3.2政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予20%的价格扣除，使用扣除后的价格参与评审。

3.3供应商出具符合要求的《关于符合本国产品标准的声明函》、《本国产品成本比例声明表》（格式附后，不可修改）或有关证明文件的，该产品视为本国产品，采购人、采购代理机构不得再要求供应商提供其他证明材料。供应商提供虚假《关于符合本国产品标准的声明函》、《本国产品成本比例声明表》、虚假证明文件谋取中标、成交的，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定追究相应责任。

符合本国产品的支持政策的相关要求的，按照以下比例进行扣除：

采购包1：

序号	评审内容	适用情形	扣除比例	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无					

三.评审程序

1.资格审查

1.1磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定供应商是否具备响应资格。

1.2资格审查中有任意一项未通过的，审查结果为未通过，未通过资格审查的供应商按无效响应处理。

1.3信用记录查询

查询渠道：通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）进行查询；

查询截止时点：本项目资格审查时查询；

查询记录：对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单、信用报告进行查询；

磋商小组应当按照查询渠道、查询时间节点、查询记录内容进行查询，并存档。对信用记录查询结果中显示被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝参与政府采购活动。

资格审查表

一般资格要求

采购包1：物业管理服务

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述
1	具有独立承担民事责任的能力	审查供应商营业执照等证明文件或者身份证明。
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	审查供应商提供的具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料。
3	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	审查供应商提供的依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。
4	具有履行合同所必须的设备和专业技术能力	审查供应商提供的具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。
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	审查供应商参加本次采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。
6	信用记录	资格审查时，供应商未被列入失信被执行人、税收违法黑名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
7	联合体响应（若有）	符合关于联合体响应的相关规定。

特定资格要求

采购包1：物业管理服务

资格审查要求概况	评审点具体描述

落实政府采购政策的资格要求

采购包1：

资格审查要求概况	评审点具体描述
面向中小企业情况审查	提供《中小企业声明函》，残疾人福利性单位提供《残疾人福利性单位声明函》，监狱企业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。（如供应商以联合体形式参加本采购包的，联合体各方均应当符合本采购包专门面向的企业类型；如供应商合同分包的，分包意向协议中分包意向供应商应当符合本采购包专门面向的企业类型。）

2.符合性审查

2.1磋商小组依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

2.2符合性审查中有任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过符合性审查的供应商按无效响应处理。

符合性审查表

采购包1：物业管理服务

序号	符合审查要求概况	评审点具体描述
1	投标及保证金缴纳情况	按要求进行网上投标、进行保证金缴纳。（审查汇款凭证）
2	投标报价	投标报价（包括分项报价，投标总报价）只能有一个有效报价且不超过采购预算或最高限价，投标报价不得缺项、漏项。
3	投标文件规范性、符合性	响应文件的签署、盖章、涂改、删除、插字、公章使用等符合磋商文件要求；响应文件文件的格式、文字、目录等符合磋商文件要求或对投标无实质性影响。
4	主要商务条款	审查供应商出具的“满足主要商务条款的承诺书”，且进行盖章。
5	技术部分实质性内容	1.明确所投标的的产品品牌、规格型号或服务内容或工程量； 2.响应文件应当对磋商文件提出的要求和条件作出明确响应并满足磋商文件全部实质性要求。
6	其他要求	磋商文件要求的其他无效投标情形；围标、串标和法律法规规定的其它无效投标条款。

3.磋商

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。

在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时通过政府采购云平台同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4.最后报价

磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

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。

未在最终轮次规定时间内进行响应的，视为不再参与该政府采购活动。

5.政府采购政策功能落实

依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，对符合条件的小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除。

6.综合评分

由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分（得分四舍五入保留两位小数）。

采购包1：

采购包1：

评审内容	评审标准

分值构成		技术部分75.00分 商务部分15.00分 报价得分10.00分			
评审因素分类	**评审内容**	**具体标准和要求**	**分值**	**客观/主观**	**关联投标（响应）文件格式文件**

	总体服务方案	依据采购需求中的服务内容和要求，对供应商提供的物业总体服务方案进行评审，针对服务方案中的①质量目标、②服务标准、③培训计划、④岗位计划、⑤内部考核、⑥操作规程、⑦应急预案、⑧档案管理制度、⑨应急和后勤保障措施、⑩保密制度等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得15分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得12分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得9分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得6分；（5）未提供的不得分。	15.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

设施设备维护服务方案	依据采购需求中的服务标准和要求，对供应商提供的设施设备维护服务方案进行评审，针对服务方案中的①值班监控与到场响应的衔接机制；②水泵房、水箱间每日巡视及排水管每季度疏通清污的安排；③消防设施日常巡查与演练的配合流程；④电梯安全检查及维保配合的职责划分；⑤供暖设备的检查、维护、抢修安排计划；⑥供配电、弱电及空调系统的日常巡查及运行配合措施等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

秩序维护与安防监控配合方案	依据采购需求中的服务标准和要求，对供应商提供的秩序维护与安防监控配合方案进行评审，针对服务方案中的①安保具体排班安排；②巡查路线设计与记录方式；③安防监控中异常情况处理的落实措施；④岗位禁令及日常管理措施；⑤安检辅助配合法警的工作流程与纪律要求等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

技术评审	保洁服务方案	依据采购需求中的服务标准和要求，对供应商提供的保洁服务方案进行评审，针对服务方案中的①清洁频次与标准；②清洁及洗消流程；③入室保洁的分工与职责；④屋顶保洁的落实措施；⑤外场清扫及雨雪天气清扫安排等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

会议服务方案	依据采购需求中的服务标准和要求，对供应商提供的会议服务方案进行评审，针对服务方案中的①会前布置、会中服务（含普通会议续水、涉密会议按主办方要求执行不擅自续水等）、会后清理的全流程标准；②会议服务的保密处理流程及措施；③杯具、毛巾的洗消安排；④不同类型会议的独立操作流程及服务规范等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

绿化养护与就餐便利保障方案	依据采购需求中的服务标准和要求，对供应商提供的绿化养护与就餐便利保障方案进行评审，针对服务方案中的①除草、灌溉、施肥、修剪、病虫害防治措施与标准；②就餐时段人员分流与秩序维护配合措施；③食品安全保障(如涉及供应商提供相关服务时的管控措施)等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

	车辆停放管理及地下、地面车库（场）专项服务方案	依据采购需求中的服务标准和要求（含第3.8条车辆管理相关要求），对供应商提供的车辆停放管理及地下、地面车库（场）专项服务方案进行评审，针对服务方案中的① 地下车库与地上车位（地面停车场）的分区管理标准、标识标线设置及进出登记流程；② 车辆停放秩序维护及财产安全保障措施（含发现车窗未关、车门未锁等异常情况的处置流程）；③ 地下车库及地面车位的日常巡检、通风照明排水检查、雨雪天气清扫及防滑措施等关键节点，进行评分。（1）服务方案符合法院及相关法规要求，内容叙述全面，措施详细具体，条理清晰、项目理解与服务边界把握精准，服务思路与目标定位明确，逻辑闭环，得10分；（2）服务方案内容齐全，内容叙述完整，措施得当，对整体服务要求的理解基本符合采购人实际需求，得8分；（3）方案响应采购人采购需求，服务内容包含各关键节点，但标准、计划流程及措施不够具体，得6分；（4）方案空洞，内容流于形式、措施泛化、描述模糊，编制思路混乱，逻辑前后矛盾，得4分；（5）未提供的不得分。	10.0000	主观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

	供应商业绩	根据供应商提供的近年（2023年1月1日至投标截止日）的物业管理服务类公共建筑项目业绩，每提供1个业绩得1.5分，最高9分。未提供不得分。（注：以投标供应商提供的合同原件扫描件为准，日期以签订合同日期为准。扫描件不清晰或无法判断类似业绩、日期，或扫描件不齐全的不予得分。）	9.0000	客观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函
商务评审					

商务评审	人员配备	（1）响应文件按满编31人填报人员配置且各岗位人员满足采购文件资格要求的，得基础分3分；（2）在满编31人基础上，每多配备3名服务人员(须提供相应人员身份证及与所投岗位对应的资格证明材料清晰扫描件，包括但不限于：书面用工协议；管理岗另须提供本单位劳动合同及近6个月本单位社保缴纳凭证；工程维修岗另须提供低压或高压电工证；超龄人员另须提供超龄人员适岗承诺书)，加1分，最高加3分。（3）本项最高得6分。	6.0000	客观	封面 目录 技术偏离表 缴纳投标保证金证明材料 投标人业绩情况表 项目组成人员一览表 投标人（供应商）应提交的相关证明 法定代表人授权委托书 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书面声明 依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 项目实施方案、质量保证及售后服务承诺 投标人基本情况表 联合体协议 主要商务要求承诺书 投标人承诺函 其他材料 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 监狱企业证明文件 残疾人福利性单位声明函

价格评审	价格评审	F1指价格项评审因素得分＝（评标基准价/投标报价）×100×价格项评审因素所占的权重（注：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。）最低报价不是中标的唯一依据。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投标报价。	10.0000	客观	分项报价表 开标一览表

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例（C1）	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无					

异常低价审查:

采购包1:

序号	评审点要求概况	异常低价的情形

1	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）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。 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。

7.汇总、排序

磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》相关规定的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

第六章 合同与验收

一.合同

1.合同要求

1.1采购人应当自中标（成交）通知书发出之日起30日内，按照招标（磋商、谈判）文件或询价通知书和中标（成交）供应商投标（响应）文件的规定，与中标（成交）供应商签订书面合同。所签订的合同不得对招标（磋商、谈判）文件或询价通知书确定的事项作实质性修改。采购人、供应商不得提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

1.2政府采购合同应当包括采购人与中标（成交）供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

1.3采购人与中标（成交）供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、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》。政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

1.4采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在内蒙古自治区政府采购网（https://www.ccgp-neimenggu.gov.cn/）公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

1.5采购人应当自政府采购合同签订之日起7个工作日内，将合同副本向同级财政部门和有关部门备案。

2.合同格式及内容

政府采购合同

（货物类合同参考文本）

合同编号：

甲方：***（填写采购单位名称）

地址：***（填写详细地址）

乙方：***（填写中标、成交供应商名称）

地址：***（填写详细地址）

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及 _____项目（填写项目名称）_____ （填写政府采购项目编号）的中标（成交）结果、招标（磋商、谈判）文件或询价通知书、投标（响应）文件等文件的相关内容，甲乙双方经平等协商，就如下合同条款达成一致意见。

一、甲方向乙方采购的货物基本情况

（一）根据招标（磋商、谈判）文件或询价通知书及中标（成交）结果公告，甲方所采购的货物、服务（如有）基本情况如下：_____。

（二）货物名称、数量、规格型号、生产厂家、品牌、单价、与货物相关的服务等详细内容，见合同附件-货物清单。

二、乙方交付货物的时间及地点

（一）交付时间：_____

（二）交付地点：_____（填写详细地址）

（三）交付货物的名称及数量：_____

（四）乙方交付货物代表及联系电话：_____（填写姓名和联系电话）

（五）甲方接收货物代表及联系电话：_____（填写姓名和联系电话）

注：货物为多批次交付的，应详细列明每批次交付的内容、数量、交付时间、交付地点等。

三、乙方交付货物的质量

（一）乙方交付的货物应同时满足：1.符合国家法律法规和规范性文件对货物的质量要求；2.符合甲方招标（磋商、谈判）文件或询价通知书对货物的质量要求；3.符合乙方在投标（响应）文件中或磋商、谈判过程中对货物质量作出的书面承诺、声明或保证。上述质量要求作为甲方对乙方货物质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商、谈判）文件或询价通知书的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的货物质量证明文件。

四、乙方交付货物的包装及标识

（一）乙方交付货物的包装和标识应同时满足：1.符合国家法律法规和规范性文件对产品包装及标识的要求；2.符合甲方招标（磋商、谈判）文件或询价通知书对货物包装及标识的要求；3.符合乙方在投标（响应）文件中对货物包装及标识作出的承诺、声明或保证；4.符合绿色环保、运输及安全性等要求。

（二）货物的包装费用由乙方承担。

五、货物的运输要求

（一）运输方式及运输线路：_____。

（二）运输、保险及其他相关费用由乙方承担。

六、甲方对货物的验收

（一）乙方将货物送达至甲方指定的地点，应及时通知甲方。在甲方收到到货通知并在货物到达指定地点后_____日

内，由甲乙双方及第三方（如有）对货物的数量、规格型号、生产厂家、品牌、外观进行验收，在条件允许的情况下，可以同步对货物质量进行初步验收，甲乙双方应签署书面验收记录，作为本项目的履行文件留存。

（二）在甲方收到货物_____日内，如发现质量问题，甲方应在_____日内向乙方提出书面异议，甲方逾期提出的，视为乙方所交付的货物质量符合合同的约定。乙方在收到甲方关于质量问题的书面异议后，应当在_____日内负责解决处理。

（三）乙方提交的货物数量、规格型号及质量不符合本合同要求的，甲方应在验收记录中作出明确记载，保留相关的证据，并有权拒绝接受货物，解除合同且不承担任何法律责任。

七、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的货物的前提下，本合同总金额为_____元（小写）_____（大写）

八、付款时间、金额及条件

（一）付款时间及付款金额：_____

（二）付款条件：_____

（三）乙方账户信息

乙方名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

九、货物质量保证及售后服务

招标（磋商、谈判）文件或询价通知书对货物质量保证期及售后服务作出明确要求的，适用招标（磋商、谈判）文件或询价通知书对保证期和售后服务的规定，如乙方在投标（响应）文件及磋商、谈判过程中对货物质量保证期和售后服务作出更优的承诺、声明或保证的，适用乙方的承诺、声明或保证。

十、知识产权

乙方保证其提供的货物的全部及部分，均不存在任何侵犯第三方知识产权的情形。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

十一、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额_____ 的_____承担违约责任。延期达到_____日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（三）乙方逾期交付货物的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的_____承担违约责任。延期达到_____日，甲方有权解除合同，拒付延期部分货物的相应货款，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

（四）乙方交付的货物不符合质量约定或乙方未履行相应的质量保证责任及售后服务义务、或存在侵权行为的，甲方有权退货，并要求乙方支付合同总金额_____%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额_____%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（六）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十二、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在_____天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，双方协商解决。

十三、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁。

（二）向_____人民法院起诉。

十四、合同保存

合同文本一式_____份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构、_____各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十五、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的组成部分，其内容与本合同具有同等的法律效力：

1、货物清单（双方应盖章确认）

2、乙方出具的报价单（函）

3、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书

4、甲方招标（磋商、谈判）文件或询价通知书

5、乙方投标（响应）文件

6、甲乙双方商定的其他文件

十六、双方约定的其他条款

_____。

十七、本合同未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分。

十八、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：（章）

甲方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

乙方名称：（章）

乙方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

政府采购合同

（服务类合同参考文本）

合同编号：

甲方：***（填写采购单位名称）

地址：***（填写详细地址）

乙方：***（填写中标、成交供应商名称

地址：***（填写详细地址）

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及_____项目（填写项目名称）_____（填写政府采购项目编号）的中标（成交）结果、招标（磋商、谈判）文件、投标（响应）文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据招标（磋商、谈判）文件及中标（成交）结果公告，乙方向甲方提供的服务、货物（如有）内容如下：_____

_____。

（二）服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的货物等详细内容，见合同附件—服务清单。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

（一）服务期限：_____

（二）服务成果的交付时间和交付要求（如有）：_____

（三）服务地点：_____（填写详细地址）

（四）乙方代表及联系电话：_____（填写姓名和联系电话）

（五）甲方代表及联系电话：_____（填写姓名和联系电话）

注：服务成果分阶段交付的，应分别列明各阶段的交付时间、交付内容。

三、乙方提供服务成果的质量

（一）乙方提供的服务应同时满足：1.符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；2.符合甲方招标（磋商、谈判）文件对服务的质量要求；3.符合乙方在投标（响应）文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商、谈判）文件的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标（磋商、谈判）文件的要求、乙方在投标（响应）文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同总金额为_____元（小写）_____（大写）。

七、付款时间及条件

（一）付款时间：_____

（二）付款条件：_____

（三）乙方账户信息

乙方名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额_____的_____承担违约责任。延期达到_____日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（三）乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的_____承担违约责任。延期达到_____日，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

（四）乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额_____%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额_____%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（六）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在_____天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁。

（二）向_____人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式____份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构、_____各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

1、服务清单（双方应盖章确认）

2、乙方出具的报价单（函）

3、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书

4、甲方招标（磋商、谈判）文件

5、乙方投标（响应）文件

6、甲乙双方商定的其他文件

十四、双方约定的其他事宜

_____。

十五、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：（章）

甲方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

乙方名称：（章）

乙方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

政府采购合同

（工程类合同参考文本）

合同编号：

甲方：***（填写采购单位名称）

地址：***（填写详细地址）

乙方：***（填写中标、成交供应商名称

地址：***（填写详细地址）

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及_____项目（填写项目名称）_____填写政府采购项目编号）的成交结果、磋商（谈判）文件、响应文件等文件的相关内容，甲乙双方经平等协商，就如下合同条款达成一致意见。

一、工程项目的基本情况

（一）根据磋商（谈判）文件及成交结果公告，乙方向甲方提供的工程项目及设施设备（如有）、服务（如有）基本情况如下：_____。

（二）工程项目的名称、建设地点、工程技术规范及要求、工程量等具体内容，乙方提供的材料及设备名称、规格型号、品牌、单价、产地以及与工程、材料、设施设备相关的服务等详细内容，见合同附件—工程清单

二、工程建设计划及相应的工期要求

_____。

注：如工程建设分阶段，应详细列明各阶段工程建设内容及工期要求。

三、工程质量要求

（一）乙方建设工程应同时满足：1.符合国家法律法规和规范性文件对工程的质量要求；2.符合甲方磋商（谈判）文件对工程的质量要求；3.符合乙方在响应文件中或磋商、谈判过程中对工程质量作出的书面承诺、声明或保证。上述工程质量要求作为甲方对乙方工程质量的验收依据

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、磋商（谈判）文件的相关要求、响应文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的工程质量满足要求的证明文件。

四、对工程验收的约定

（一）甲乙双方对工程建设过程中的各阶段验收、总验收及乙方提供的材料设备验收的条件和时间约定如下：

_____

注：根据项目具体情况填写。

（二）如乙方未通过甲方组织的各阶段验收，甲方有权要求乙方在限定期限内整改，如整改不合格，甲方有权追究乙方违约责任，解除合同并要求乙方赔偿经济损失。

五、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的工程、材料、设施设备、服务的前提下，本合同总金额为_____元（小写）_____（大写）。

六、付款时间及条件

（一）付款时间：_____

（二）付款条件：_____

（三）乙方账户信息

乙方名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

七、甲方对乙方工程的监督

甲方及甲方委派的代表有权对乙方工程、材料及设施设备、服务等质量及管理进行监督，当乙方工程质量、材料及设施设备、服务内容不符合约定时，甲方及授权代表有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部工程费用。

八、质量保证及售后服务

磋商（谈判）文件对工程质量保证期、材料设施设备质保期和售后、服务质量作出明确要求的，适用磋商（谈判）文件对工程质量保证期及材料设施设备质保期和售后、服务质量的规定，如乙方在响应文件及磋商（谈判）过程中对工程质量保证期及设施设备质保期和售后、服务质量作出更优的承诺、声明或保证的，适用乙方的承诺、声明或保证。

九、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额_____的_____承担违约责任。延期达到_____日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（三）乙方逾期交付工程的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的_____承担违约责任。延期达到_____日，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应工程款，并要求乙方赔偿甲方经济损失。

（四）乙方交付的工程及设施设备、服务质量不符合质量规定或乙方未履行相应的工程质量保证期及设施设备质保期和售后、服务义务的，甲方有权拒付相应的工程款，并要求乙方支付合同总金额_____%的违约金。违约金不足以赔偿损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额_____%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（六）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在_____天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式_____解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁。

（二）向_____人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式____份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构、_____各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

1.工程清单（双方应盖章确认）

2.乙方出具的报价单（函）

3.成交结果公告及成交通知书

4.甲方磋商（谈判）文件

5.乙方响应文件

6.甲乙双方商定的其他文件

十四、双方约定的其他事宜

_____。

十五、本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：（章）

甲方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

乙方名称：（章）

乙方法定代表人或负责人：（签字）

年 月 日

二.验收

严格按照采购合同开展履约验收。采购人或者采购代理机构应当成立验收小组，按照采购合同的约定对投标人履约情况进行验收。验收时，应当按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，应当出具验收书（参考格式附后），列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果应当与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料应当存档备查。

政府采购货物履约验收书

（参考格式）

项目名称	
项目编号	
采购人	
使用人	
供应商	
验收依据	1.政府采购合同（合同名称及编号） 2.中标（成交）公告或中标（成交）通知书 3.招标（磋商、谈判）文件或询价通知书 4.投标（响应）文件 5.供应商的承诺、声明或保证（如有） 注：验收依据可根据项目具体情况适当增加
供应商对履约情况的总结及提供的相关证明材料	注：供应商根据采购合同的约定，对履约情况（包括但不限于采购合同中约定的货物数量、货物规格型号、生产厂家、交货时间、交货地点、验收情况、货物质量、售后服务等）进行总结，并提供相应的履约证明材料作为附件。
采购人（使用人）对履约情况的确认	注：采购人或使用人根据采购合同约定，对供应商履约情况进行逐一确认。
验收人员名单及组成	1. 采购人代表: 2. 采购代理机构代表: 3. 第三方专业机构代表及专家: 4. 其他供应商代表:
验收评价及结论	评价: 结论：□通过 □不通过，具体说明:
验收人员签字	年 月 日
采购人确认意见（注:采购人委托代理机构验收时适用）	□同意验收结论。 □不同意验收结论。具体说明: 年 月 日
备注	

采购人代表签字:

年 月 日

供应商代表签字:

年 月 日

政府采购服务履约验收书

（参考格式）

项目名称	
项目编号	
采购人	
使用人	
供应商	
验收依据	1.政府采购合同（合同名称及编号） 2.中标（成交）公告或中标（成交）通知书 3.招标（磋商、谈判）文件或询价通知书 4.投标（响应）文件 5.供应商的承诺、声明或保证（如有） 注：验收依据可根据项目具体情况适当增加
供应商对履约情况的总结及提供的相关证明材料	注：供应商根据采购合同的约定，对履约情况（包括但不限于采购合同中约定的服务内容、服务要求、服务质量、人员配置、服务成果、服务成果的交付等）进行总结，并提供相应的履约证明材料作为附件。
采购人（使用人）对履约情况的确认	注：采购人或使用人根据采购合同约定，对供应商履约情况进行逐一确认。
验收人员名单及组成	1. 采购人代表： 2. 采购代理机构代表： 3. 第三方专业机构代表及专家： 4. 其他供应商代表：
验收评价及结论	评价： 结论：□通过 □不通过，具体说明：
验收人员签字	年 月 日
采购人确认意见（注：采购人委托代理机构验收时适用）	□同意验收结论。 □不同意验收结论。具体说明： 年 月 日
备注	

采购人代表签字：

年 月 日

供应商代表签字：

年 月 日

政府采购工程履约验收书

（参考格式）

项目名称	
项目编号	
采购人	
使用人	
供应商	
验收依据	1.政府采购合同（合同名称及编号） 2.成交公告及成交通知书 3.磋商、谈判文件 4.响应文件 5.供应商的承诺及保证（如有） 6.国家关于工程建设的相关法律法规及规范性文件 注：验收依据可根据项目具体情况适当增加
供应商对履约情况的总结及提供的相关证明材料	注：供应商根据采购合同的约定，对履约情况（包括但不限于采购合同中约定的工程内容、工程质量、工程进度、工程各阶段验收、安全管理、材料及设施设备等）进行总结，并提供相应的履约证明材料作为附件。
采购人（使用人）对履约情况的确认	注：采购人或使用人根据采购合同约定，对供应商履约情况进行逐一确认。
验收人员名单及组成	1. 采购人代表： 2. 采购代理机构代表： 3. 第三方专业机构代表及专家： 4. 其他供应商代表：
验收评价及结论	评价： 结论：□通过 □不通过，具体说明：
验收人员签字	年 月 日
采购人确认意见（注：采购人委托代理机构验收时适用）	□同意验收结论。 □不同意验收结论。具体说明： 年 月 日
备注	

采购人代表签字：

年 月 日

供应商代表签字：

年 月 日

第七章 响应文件格式与要求

采购包1：物业管理服务

通用分册：

详见附件：封面

详见附件：目录

详见附件：技术偏离表

详见附件：缴纳投标保证金证明材料

详见附件：投标人业绩情况表

详见附件：项目组成人员一览表

详见附件：投标人（供应商）应提交的相关证明

详见附件：法定代表人授权委托书

详见附件：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书面声明

详见附件：依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料

详见附件：具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料

详见附件：具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函

详见附件：项目实施方案、质量保证及售后服务承诺

详见附件：投标人基本情况表

详见附件：联合体协议

详见附件：主要商务要求承诺书

详见附件：投标人承诺函

详见附件：其他材料

详见附件：中小企业声明函

详见附件：具有独立承担民事责任的能力证明文件

详见附件：监狱企业证明文件

详见附件：残疾人福利性单位声明函

报价分册：

详见附件：分项报价表

详见附件：开标一览表