汕头市澄海区岭海中小微企业创业园
通用厂房物业管理项目

磋 商 文 件

采购项目编号：HSCGZB2026010

采 购 人：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：二〇二六年十月

目　录

第一部分 磋商邀请函……2

第二部分 供应商须知……6

第三部分 用户需求书……20

第四部分 合同条款……28

第五部分 响应文件格式……38

第一部分 磋商邀请函

磋商邀请函

广东恒胜建设监理有限公司受汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司的委托，对汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目进行竞争性磋商采购，欢迎符合资格条件的供应商参加磋商。

一、采购项目编号：HSCGZB2026010

二、采购项目名称：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

三、采购项目预算金额：人民币 2058360.00 元/年（具体按实际配置的人数进行结算）。

四、采购数量：2 年，合同一年一签。

五、项目内容及需求（采购项目技术规格、参数及要求，需要落实的采购政策）：

1.项目主要内容：

①物业管理服务区域：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房 3—8 栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场、负一层停车场等；汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房（二期）—厂房及配套 1—7 栋通用厂房、开闭房、电房、公共开关站、临时门、配套用房、消防控制室等。

②物业服务内容主要包括：安保维保服务、清洁服务、绿化服务、水电设备服务、停车服务、交付服务、维修养护、消防维护等。

2.简要技术要求或磋商项目的性质：详细内容请参阅磋商文件第三部分用户需求书；

3.需要落实的采购政策：

1） 关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46 号）；

2）《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）

3）《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）；

4）《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）；

5）《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90 号）等。

六、供应商资格要求：

1. 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）提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。

2）供应商承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（详见第五部分响应文件格式附件 5）。

3）供应商承诺依法缴纳税收和社会保障资金（详见第五部分响应文件格式附件 5）。

4） 供应商承诺参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（详见第五部分响应文件格式附件 5）。

5）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（详见第五部分响应文件格式附件 2）。

6）供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件（详见第五部分响应文件格式附件 2）。

2.落实采购政策需满足的资格要求：

本项目属于专门面向中小微企业采购的项目。

3. 供应商未被列入“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”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。（以采购代理机构于响应截止日当天在“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，供应商需提供相关证明资料）。

4.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（包组）磋商（详见第五部分响应文件格式附件 2）。

5.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，不得再参与本项目磋商（详见第五部分响应文件格式附件 2）。

6.本项目不接受联合体磋商。

符合以上要求的供应商，磋商小组以公开报名的方式确定其响应资格。

七、符合资格的供应商应当在 2026 年 10 月 20 日至 2026 年 10 月 27 日期间（办公时间内，法定节假日除外）到广东恒胜建设监理有限公司（详细地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201 号）递交报名登记表及提供下列资料：

1.法定代表人证明书及身份证；

2.法定代表人授权委托书及被委托人身份证（若有委托须提供）；

3.上述资料一式一份，采用A4纸规格，复印件加盖单位公章，已办理报名并递交资料的供应商参加磋商的，不代表通过资格性审查或符合性审查。

供应商应在广东恒胜建设监理有限公司网（http://www.gdhsjl.com/）下载磋商文件电子版。

八、提交响应文件截止时间：2026年10月30日上午9:30（9:00开始接收响应文件）。

九、提交响应文件地点：广东恒胜建设监理有限公司开标室。

十、磋商时间：2026年10月30日上午9:30。

十一、磋商地点：广东恒胜建设监理有限公司评标室。

十二、本公告期限（3个工作日）：自2026年10月20日至2026年10月22日止。

十三、联系事项

（一）采购人：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司

地址：汕头市澄海区莱芜管委会综合大楼五楼

联系电话：0754-85511535

（二）采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

地址：汕头市澄海区国道324线西侧协和大厦北梯二楼201号

联系人：吴女士　　联系电话：0754-85861273

传真：0754-85874173　　邮编：515800

发布人：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：2026年10月20日

第二部分 供应商须知

一、说明

1　适用范围

1.1　本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商的采购项目。

2　定义

2.1　“采购人”指汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司。

2.2　“采购代理机构”指广东恒胜建设监理有限公司。

2.3　“供应商”指向采购代理机构提交响应文件并参与磋商的法人及其他组织。

2.4　“合格的工程”是指满足国家相关法律法规、规章等规定，并符合本项目相关质量要求、安全文明施工要求的工程。

2.5　“服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象，其中包括：供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训以及磋商文件规定的其他服务，**本项为物业管理服务。**

2.6　磋商文件中规定的“书面形式”包括纸质文件。

3　合格的供应商

3.1　具有独立承担民事责任能力的中华人民共和国境内注册的法人、其他组织或者自然人（《磋商邀请函》另有规定的除外）；

3.2　是独立于采购人和采购代理机构的供应商；

3.3　有满足行政主管部门或行业协会对本服务的相关许可文件和其他资格证明文件（详见《磋商邀请函》）；

3.4　符合相关法规规定的供应商的其他条件（详见《磋商邀请函》）。

二、磋商文件

1　磋商文件的组成

磋商文件包括以下部分：

1.1　磋商邀请函；

1.2　供应商须知；

1.3　用户需求书；

1.4　合同条款；

1.5　响应文件格式；

1.6　其他资料。

2　磋商文件的澄清

2.1　采购代理机构负责对磋商文件解释并视情况对本项目中比较复杂的事项进行说明和依法回答供应商提出的疑问及问题。需要澄清和回答的疑问和问题应以书面形式按

本文件规定的联系方式和地址送达采购代理机构。采购代理机构将根据具体情况采用其认为适当的方式予以回复，并在必要时将不标明问题来源的书面答复发给本项目的供应商。该澄清答复将视为本文件的组成部分。

3 磋商文件的补充和修改

3.1 根据项目需要，采购代理机构可对磋商文件进行修改和变更。

3.2 磋商文件的修改将以书面的形式于响应文件递交截止时间前通知本磋商文件的所有收受人。该修改文件将构成磋商文件的一部分。供应商应在收到该修改文件后立即以书面形式予以确认并受其约束。

3.3 考虑到该修改和变更的影响，采购人和采购代理机构可决定推迟响应文件递交截止时间。

3.4 在磋商过程中，磋商文件内容如有实质性的变更，磋商小组应以书面形式通知所有参与磋商的供应商。若供应商对此类实质性变更不予接受，可以要求退出磋商，否则将被视为接受此变更并受其约束。

三、响应文件

1 响应文件的编写

1.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，并按其规定的内容和格式，提交完整的响应文件。

1.2 响应文件和来往函件应用中文书写，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。（除非磋商文件中另有规定）

1.3 供应商应按磋商文件要求的响应范围进行响应。

1.4 供应商应以磋商价格进行报价。若由单价计算得出的总价与报价总价不一致，以单价计算得出的总价作为报价总价。若中文文字形式表示的数值与数字形式表示的数值不一致，以中文文字形式表示的数值为准。

2 响应文件的构成及要求

2.1 响应部分（参见磋商文件第五部分响应文件格式）；

2.2 技术响应文件（参见磋商文件第五部分响应文件格式）；

2.3 商务响应文件（参见磋商文件第五部分响应文件格式）；

2.4 供应商认为需加以说明的其他内容；

2.5 供应商响应的内容与磋商文件的技术、商务要求有偏离时，无论这种偏离是否有利于采购人，供应商都应按附件的格式如实填写技术规格偏离表和商务条款偏离表；

2.6 供应商应按响应文件格式的要求提交资格文件，并对这些资格文件的真实性负责。

3 响应文件的签署、装订和密封

3.1 响应文件**正本一套、副本三套**、内容应一致，如果正本与副本不符，以正本为准。响应文件应由供应商的法定代表人或经法定代表人正式授权的代表在响应文件上签字，并需将以书面形式出具的“法定代表人授权书”附在响应文件中。响应文件每一页均须加盖供应商单位公章，任何行间插字、涂改和增删，必须由响应文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。**电子版文件 U 盘（或光盘）1 份，电子响应文件与签章后的纸质响应文件正本必须完全一致。**递交的电子版文件 U 盘（或光盘）需密封完好，注明“电子版文件及供应商名称”字样。

3.2 所有响应文件应按 A4 纸规格制作；建议采用双面打印或复印。

3.3 响应文件须编页码，页码必须连续。

3.4 所有响应文件必须装入密封的信封或封套，并在信封或包装的封面上注明：

（响应文件信封）

于“　　年　　月　　日　　时　　分”之前不准启封（即响应截止时间）

项目名称：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

收件人名称：广东恒胜建设监理有限公司

采购项目编号：HSCGZB2026010

供应商名称：

供应商地址：

联 系 人：　　联系电话：

（电子版文件信封）

于“　　年　　月　　日　　时　　分”之前不准启封（即响应截止时间）

项目名称：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

收件人名称：广东恒胜建设监理有限公司

采购项目编号：HSCGZB2026010

供应商名称：

供应商地址：

联 系 人：　　联系电话：

3.5 采购代理机构对因响应文件未装订成册而造成的响应文件的损坏、丢失不承担任何责任。

3.6 采购代理机构对不可抗力事件造成的响应文件的损坏、丢失不承担任何责任。

4 响应有效期

4.1 从响应文件递交截止时间起，响应有效期为 60 天。在特殊情况下，采购代理机构可于响应有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式表示。供应商可以拒绝上述要求，同意延期的供应商原响应有效期内应享之权利及应负之

责任也相应延续。

5 响应保证金

5.1 根据《广东省财政厅关于进一步优化政府采购领域营商环境的实施意见》（粤财采购〔2021〕7 号）的文件精神，本项目不收取响应保证金。

6 响应文件的递交和撤回

6.1 供应商应按竞争性磋商邀请函中规定的时间和地点于响应文件递交截止时间之前递交响应文件。迟于响应文件递交截止时间递交的响应文件将被视为无效。

6.1.1 磋商期间应磋商小组的要求所作的响应修改和最后报价应在磋商小组规定的时间内递交。

6.1.2 在响应文件递交截止时间之前供应商可以撤回响应，但在响应文件递交截止时间之后不允许撤回响应文件。

四、磋商及评审

1 磋商小组

1.1 本次采购依法组建磋商小组。磋商小组由 3 人组成（采购人可委派一名代表作为本次磋商小组的成员，但须提供书面授权书）。

1.2 磋商小组在磋商及评审过程中出现意见不一致时，应遵循少数服从多数原则。

1.3 磋商小组依法根据磋商文件的规定与供应商进行磋商及对最终形成的响应文件和最终磋商结果进行详细评审，并据此推荐候选成交供应商。

2 磋商程序

2.1 磋商小组将以递交响应文件先后顺序对供应商进行磋商排序。

2.2 磋商小组将按磋商排序的顺序逐一与供应商分别就技术、商务和价格进行相同轮次（一个或多个回合）磋商，并形成磋商纪要文件。磋商目的在于澄清响应、明确需求，使所有供应商的响应具有可比性。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、报价和其他信息。

2.3 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的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

2.4 最后报价：供应商应在磋商小组规定的时间内统一密封提交最后报价（最后报价时间视磋商进程由磋商小组决定）。

2.5 磋商的内容包括但不限于：商务要求、技术要求、合同执行计划、采购人配合等内容。

2.6 技术商务磋商的时间及地点（见磋商邀请函）。

2.7 在磋商过程中，供应商提交的响应文件、澄清文件、最后报价文件等，由供应商法人代表或授权代表当场签字后生效，供应商应受其约束。

3 评审

3.1　磋商小组将只对确定为实质上响应磋商文件要求的响应、澄清和最后报价等内容进行详细评审。

3.2　实质上没有响应磋商文件要求的响应文件将被视为无效响应。

3.3　磋商小组将按磋商文件规定的原则进行评审。

4　评审办法

4.1　评审原则

4.1.1 本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据国家部委和地方采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

4.1.2　本次竞争性磋商采购的评审采用**综合评分法**。本次评审是以磋商文件，最终形成的响应文件和磋商承诺文件和最后报价为依据，在需求明确的基础上，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好及综合实力强的候选成交供应商。

4.1.3　参加磋商工作的所有人员应遵守国家部委和地方采购的有关规定，严格保密，确保竞争性磋商工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预磋商小组的正常工作。

4.2　磋商评审程序和评审方法

4.2.1　按照磋商评审程序的规定，磋商小组首先阅读供应商的响应文件，据此与供应商进行技术、商务、价格的澄清、修正和磋商，在磋商中发现供应商的响应文件资料不齐或欠缺时，准许其在规定时间内补足相应资料，如不能补足，该响应则将会由于不符合磋商的基本要求而被拒绝。本项目磋商如无特殊情况，磋商小组要求供应商进行二轮报价，即在磋商后的第二次报价为最后报价。提交最后报价的供应商不得少于 3 家；　若少于 3 家，项目将重新开展采购活动。

4.2.2.1 磋商小组根据《资格性审查表》内容逐条对响应文件的资格性进行评审，审查每份响应文件是否满足供应商资格要求。

4.2.2.2 磋商小组根据《符合性审查表》内容逐条对响应文件进行符合性评审，审查每份响应文件是否符合《磋商文件》的符合性。对符合性评审认定意见不一致的，磋商小组按少数服从多数原则表决决定。

4.2.2.3 只有全部满足《资格性审查表》及《符合性审查表》所列各项要求的响应才是有效响应，只要不满足上述所列各项要求之一的，将被认定为无效响应。无效响应不能进入技术、商务及价格评审。

4.2.3 磋商小组对响应文件进行技术、商务及价格评审。

4.2.4　综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及权重分配的规定，磋商小组成员分别就各个供应商的技术状况、商务状况及其对磋商文件要求的响应情况进行评议

和比较，评出其技术商务评分。各评委的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务评分。然后，评出磋商报价得分。将技术商务评分和价格评分相加得出综合得分，综合得分按由高到低顺序排列。综合得分相同的，优先排列顺序如下：①最后报价低者，②技术得分高者。综合得分最高的供应商为第一候选成交供应商，综合得分次高的供应商为第二候选成交供应商，综合得分第三的供应商为第三候选成交供应商。

4.2.5 技术商务和价格的评审：

4.2.5.1 技术商务评分：技术商务评分各单项所占权重详见附表《技术商务打分表》；（按四舍五入原则取值并保留小数点后两位有效数字。）

4.2.5.2 报价评分：取满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分 30 分；其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

磋商报价得分=磋商基准价/最后磋商报价×30

如此类推，算出所有供应商的价格评分。（按四舍五入原则取值并保留小数点后两位有效数字。）

4.2.6 技术、商务及价格权重分配

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分
分　　值	45	25	30

评标总得分=技术评分＋商务评分＋价格评分

4.3 推荐候选成交供应商

磋商小组按综合得分由高到低顺序排列推荐候选成交供应商（综合得分相同的，优先排列顺序如下①最后报价低者②技术得分高者），综合得分最高的供应商为第一候选成交供应商，综合得分次高的供应商为第二候选成交供应商，综合得分第三的供应商为第三候选成交供应商。

4.4 评审报告

磋商小组依据评审结果出具评审报告。

4.5 磋商、评审过程的保密性。

4.5.1 接受响应后，直至成交供应商与采购人签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定候选成交供应商意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商评审无关的其他人透露。

4.5.2 从响应文件递交截止时间起到确定成交供应商日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与磋商评审的有关人员和采购人施加任何影响，其响应将被拒绝。

4.6 接受和拒绝任何或所有响应的权利。

代理采购机构和采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何响应，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有响应的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

4.7 变更技术方案的权利。

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

五、候选成交供应商及成交服务费

5.1 候选成交供应商的确定

5.1.1 根据磋商小组评审结果，采购人依法确定成交供应商。

5.2 成交结果公告

5.2.1 采购代理机构将在：①中国采购与招标网（www.chinabidding.com.cn）；②中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com/）；③；广东恒胜建设监理有限公司网（http://www.gdhsjl.com/）公告成交结果。

5.3 质疑和投诉

供应商对评审结果有质疑或投诉的，可根据有关法规的规定，向相关部门书面提出，但需对质疑或投诉内容的真实性承担责任。

5.3.1 采购人或采购代理机构应在收到供应商书面质疑后 7 个工作日内，对质疑内容作出答复。

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201 号

电　话：0754-85861273

传　真：0754-85874173

联系人：吴女士

5.4 成交通知书

5.4.1 成交结果公告发布的同时，采购代理机构以书面形式向成交供应商发出经采购人及采购代理机构双方确认的《成交通知书》；成交供应商收到《成交通知书》后以书面形式向采购代理机构确认。

5.4.2《成交通知书》将是合同的一个组成部分，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，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，均应承担相应的法律责任。

5.5 签订合同

5.5.1 成交供应商在收到《成交通知书》后，应按照《成交通知书》指定的时间、地点，派遣其授权代表与采购人签署合同。

5.5.2 合同的组成基于但不限于以下部分：

5.5.2.1 《合同书》；

5.5.2.2 磋商文件及其澄清、补充文件；

5.5.2.3　成交供应商的响应文件及其澄清、补充文件；

5.5.2.4　《成交通知书》。

5.6.1　成交服务费由成交供应商支付，成交供应商在收取《成交通知书》时应向采购代理机构交纳成交服务费，成交服务费按二年的预算总金额并下浮 40%计算，共计人民币贰万叁仟玖佰陆拾元肆角整（23960.40 元）。

5.6.1.1　成交服务费以人民币支付。

5.6.1.2　成交服务费支付方式：一次性以电汇、支票或现金等形式支付（收款人：广东恒胜建设监理有限公司；开户银行：建设银行澄海支行；银行账户：44001650101050418491）。

5.6.1.3　成交服务费包含在报价中。

5.6.1.4　供应商如果不按规定交纳成交服务费，采购代理机构将在采购人支付成交供应商的物业管理服务费中抵扣服务费，并追究相关责任。

六、磋商文件的解释权

6.1　本磋商文件的解释权归广东恒胜建设监理有限公司所有。

1.资格性审查表

审查项目	要求（与公告和磋商文件第一部分磋商邀请函中供应商资格要求一致）	供应商 A	供应商 B	供应商 C
资格性审查	1. 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）提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。 2）供应商承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（详见第五部分响应文件格式附件5）。 3)供应商承诺依法缴纳税收和社会保障资金（详见第五部分响应文件格式附件5）。 4） 供应商承诺参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（详见第五部分响应文件格式附件5）。 5）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。 6）供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件。			
	2.落实采购政策需满足的资格要求： 本项目属于专门面向中小微企业采购的项目。			
	3. 供应商未被列入“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”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。（以采购代理机构于响应文件截止日当天在“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，供应商需提供相关证明资料）。			
	4.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			

审查项目	要求（与公告和磋商文件第一部分磋商邀请函中供应商资格要求一致）		供应商 A	供应商 B	供应商 C
	（包组）磋商（详见第五部分响应文件格式附件 2）。				
	5.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，不得再参与本项目磋商（详见第五部分响应文件格式附件 2）。				
	6.本项目不接受联合体磋商。				
磋商小组成员签名		结论			

1.表中只需填写“√/合格”或“X/不合格”。

2.在结论栏中按“一票否决”填写“合格”或“不合格”，任何一项出现“×”的，结论为不合格；不合格的为无效响应。

3.不能通过资格性审查的供应商，不需进行符合性审查及技术商务评审。

2.符合性审查表

审查项目	要求		供应商 A	供应商 B	供应商 C
符合性审查	1.报价在本项目报价范围内；				
	2.报价合理性：供应商的报价未明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价；或已通过异常低价审查；或磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，但能在磋商小组要求的时间内做出书面说明，必要时提交相关证明材料证明其报价合理性，且得到磋商小组认可的。				
	3.磋商文件明示盖公章处有加盖公章；				
	4.磋商文件明示需签字或盖章处有法定代表人或授权代表签字或盖章的；				
	5.响应有效期满足磋商文件要求；				
	7.响应文件能按磋商文件的要求编制；				
	6.符合响应文件中规定的其他条款。				
磋商小组成员签名		结论			

注：①每一项符合的打“√/合格”，不符合的打“×/不合格”。

②“结论”一栏填写“合格”或“不合格”；任何一项出现“×”的，结论为不合格；不合格的确认为无效响应。

③汇总时出现不同意见的，磋商小组按简单多数原则表决决定。

④异常低价审核，评审中出现下列情形之一的，评标委员会（评审小组）应当启动异常低价投标审查程序： 1.响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 50%的，即响应报价全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%；2.响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价 50%的，即响应报价通过符合性审查的次低报价供应商响应报价×50%；3.响应报价低于采购项目最高限价 45%的，即响应报价采购项目最高限价×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。被启动异常低价审查的供应商，如果不提供书面说明、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，应当将其作为无效投标处理。通过异常低价审查的不足 3 家，不得进入详细评审。

汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目（采购项目编号：HSCGZB2026010）评分表

评审因素	评审标准	
分值构成	技术部分 45.0 分 商务部分 25.0 分 报价得分 30.0 分	
技术部分	物业管理总体方案 （10分）	根据供应商针对本项目各项需求内容的响应程度，为本项目所制定的物业管理整体服务方案、安全防范与车辆管理、公共设施设备运行及维修养护方案等，科学合理、符合项目要求、实用可操作，方案完整且优于采购需求得 10 分；方案完整且满足采购需求得 6 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分。无提供不得分。
	设备、人员投入及管理服务方案（8分）	根据供应商针对本项目投入的项目经理、客服管家、秩序维护、工程技术、环境服务、宿管人员等方案和相关管理制度健全、符合项目要求、针对性强，方案完整且优于采购需求得 8 分；方案完整且满足采购需求得 5 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分。无提供不得分。
	绿化养护（6分）	根据供应商针对本项目的绿化管理和养护相关方案和措施健全、符合项目要求、专业性强、科学合理、实用可操作，方案完整且优于采购需求得 6 分；方案完整且满足采购需求得 4 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分。无提供不得分。
	环境卫生管理（7 分）	根据供应商针对本项目的环境卫生管理相关方案和措施健全、符合项目要求、专业性强、科学合理、实用可操作，方案完整且优于采购需求得 7 分；方案完整且满足采购需求得 5 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分。
	应急服务能力（8 分）	当发生突发情况时，供应商能及时抽调足够的人力、物力进行支援、有效及时完成相关服务工作，方案完整且优于采购需求得 8 分；方案完整且满足采购需求得 5 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分；无提供不得分。
	重点难点认识和服务创新亮点（6分）	供应商能深刻了解本项目的需求，对重点和难点有独到的见解及充分的认识，针对本项目能提出服务创新措施和合理有益的建议，方案完整且优于采购需求得 6 分；方案完整且满足采购需求得 4 分；方案基本完整、基本满足采购需求得 2 分。无提供不得分。
商务部分	企业业绩（以合同生效时间为准）（12 分）	供应商近三年来（2023 年 1 月 1 日至今）承接过同类项目管理服务业绩，每个得 3 分，最高得 12 分。 注：提供项目合同或协议书复印件并加盖供应商公章。
	管理服务人员的配备方案（13 分）	1）拟投入项目负责人具有物业管理项目经理（项目负责人或项目主管）工作经验 5 年以上的，得 3 分，3-5 年（含 3 年和 5 年）得 1 分，其他情况不得分。（提供供应商出具的声明文件（声明内容应包含该人员从事对应工作的起止时间及所负责的工作内容）。 2）拟投入设备设施维修维护负责人具有“维修电工技师证”“高压电工作业证”“低压电工作业证”“特种设备安全管理和作业人

		员证”，每个得 1 分，本项最高得 4 分；设备设施维修维护核心技术人员具有“维修电工高级技师证”，得 2 分。 3）拟投入消防管理人员具有“建（构）筑物消防员证”，得 2 分。 4）拟投入的绿化管理人员具有“育苗工证书”，得 2 分。 注：项目负责人提供人员工作履历表并加盖供应商公章，否则对应项不得分； 提供在供应商任职的外部证明材料（须提供上述人员近半年内任意一个月的供应商（含分支机构）为其缴纳的：《投保单》或《社会保险参保人员证明》（须至少包含养老保险）复印件加盖供应商公章，或单位代缴个人所得税税单复印件加盖供应商公章）；其他人员提供上述从业人员的从业资格证书复印件及供应商为该人员缴纳社保近半年内任一月份的证明复印件加盖供应商公章，不提供不得分。
响应报价	响应报价得分 （30.0 分）	响应报价得分＝（评标基准价/响应报价）×价格分值【注：满足竞争性磋商文件要求且响应价格最低的响应报价为评标基准价】最低报价不是成交的唯一依据。因落实采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和响应报价。

评委签名：_____

注：评委按分项的规定分数范围内给各供应商进行打分，并统计总分。

第三部分 用户需求书

一、项目概况：

1.项目名称：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

2.本次采购预算金额为：人民币 2058360.00 元/年（具体按实际配置的人数进行结算）。

3.物业管理服务区域：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房 3—8 栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场、负一层停车场等；汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房（二期）一厂房及配套 1—7 栋通用厂房、开闭房、电房、公共开关站、临时门、配套用房、消防控制室等；

4.物业服务内容主要包括：安保维保服务、清洁服务、绿化服务、水电设备服务、停车服务、交付服务、维修养护、消防维护等。

采购包 1（汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目）

1.主要商务要求

标的提供的时间	两年，合同一年一签。
标的提供的地点	汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房 3—8 栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场、负一层停车场等；汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房（二期）一厂房及配套 1—7 栋通用厂房、开闭房、电房、公共开关站、临时门、配套用房、消防控制室等。
付款方式	1. 服务费按月结算，每月在双方联合考勤及考评结果的基础上进行结算，以实际服务人数按月支付费用（服务费用包含派驻人员岗位工资、社保医保费、服装、加班费、奖金、税费、管理服务费等费用），年终清算。 2. 每月 20 日前为上月服务费用结算日，服务费用在乙方先开具相应数额的发票后，再由甲方通过银行转账支付，如遇节假日顺延。 3. 设备（含消防）的零部件更换、水电费等其他费用，按实际发进行结算。（结算时须提供经采购人证实需要更换的零部件及更换价格等，并提供发票或收款收据等证明材料；水电费收取提供抄表单价或水电部门出具的缴纳凭证等）。
验收要求	1 期：验收要求：按考核监督的相关规定进行验收。
履约保证金	收取
其他	1、根据考核监督情况决定是否续签，续约累计不超过 1 次。甲方每年组织一次综合考核监督验收，考核监督验收不合格或经整改无效，甲方有权单方终止合同，重新进行招标；年考核监督验收合格，且没有存在合同约定的其他违法违规的情形，经甲乙双方同意的情况可进行续签合同，续约累计不超过 1 次。 2、★项目成交后水电费的缴纳主体变更为成交供应商，成交供应商须无条件配合采购人办理变更手续，并负责园区水电费的收取和缴纳。（供应商响应时须提供承诺，否则按无效响应处理）

其他商务需求

参数性质	编号	内容明细	内容说明
▲	1	报价要求	1.供应商的投标总报价需包含服务费用包含派驻人员岗位工资、社保医保费、服装、加班费、奖金、税费、管理服务费等费用。 2.成交供应商应按国家及省市相关法律法规和规定计算并支付投入本

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>项目人员的各项劳动报酬。若因成交供应商不为员工购买社会保险、医疗保险等原因引起员工劳资纠纷，所有责任由成交供应商负责。
3.中标费用包括成交供应商本项目所有人员的人身意外保险费。
4.对报价文件中的漏项、错项、错算等引起的差异视为已包含在投标总报价中。
5.供应商须充分考虑协议履行期间可能出现的风险，如当地最低基本工资上浮、物价上涨、政策性因素的变化等因素，一旦中标，采购人不再额外增加服务费用给成交供应商，中标金额以投标总价为准。</td></tr>
<tr><td>★</td><td>2</td><td>报价要求</td><td>供应商响应总价不得高于项目采购预算，单价不得高于最高综合单价，否则按无效响应处理。取成交供应商的最后磋商报价作为合同价。
<table>
<tr><th>序号</th><th>名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>最高综合单价（元/月）</th><th>备注</th></tr>
<tr><td>1</td><td>项目主管</td><td>元/月/人</td><td>1</td><td>6700.00</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>工程员</td><td>元/月/人</td><td>1</td><td>5000.00</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>客服人员</td><td>元/月/人</td><td>1</td><td>4800.00</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>工程泥工</td><td>元/月/人</td><td>1</td><td>4800.00</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>秩序维护员班长</td><td>元/月/人</td><td>2</td><td>5000.00</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>秩序维护员</td><td>元/月/人</td><td>18</td><td>4800.00</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>保洁人员</td><td>元/月/人</td><td>5</td><td>4000.00</td><td></td></tr>
<tr><td>8</td><td>绿化人员</td><td>元/月/人</td><td>2</td><td>3800.00</td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td>人员福利费</td><td></td><td></td><td>7265.00</td><td>按照工资总额的 5%提取，用于员工过节费，法定假日加班费，年终员工奖金。</td></tr>
<tr><td>10</td><td>人员服装费</td><td>元/月/人</td><td>31</td><td>50.00</td><td>每人每年工作服按照 600 元计，共 31 人。</td></tr>
<tr><td>11</td><td>管理费</td><td></td><td></td><td>7705.75</td><td>按序号 1-10 的和的 5%计</td></tr>
<tr><td>12</td><td>税金</td><td></td><td></td><td>9709.25</td><td>按序号 1-11 的和的 6%计</td></tr>
<tr><td>13</td><td>小计</td><td>元/月</td><td></td><td>171530.00</td><td>按序号 1-12 的合计</td></tr>
<tr><td>14</td><td>总计</td><td>元/年</td><td></td><td>2058360.00</td><td>按序号 13*12 个月计</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>3</td><td>履约保证金</td><td>1.成交供应商在签订合同前向采购人提交合同价的 5%作为履约保证金（履约保证金提交形式：以金融机构或担保公司出具的履约保函形式提交；履约保证金有效期不少于合同服务期）。否则，采购人视作自动放弃中标资格。合同终止后若成交供应商有意拖延、拒绝履行与本项目有关的涉及人、财、物、事等方面责任与义务或处理不力时，采购人有权动用履约保证金，解决前述相关事项问题，成交供应商不</td></tr>
</table>

			得有异议。若履约保证金不足以解决相关事项问题时，缺额资金仍由成交供应商负责，相关经济、法律责任由成交供应商承担。 2.在合同期满后，成交供应商没有出现任何违约或因任何原因单方中止履行合同义务时，且成交供应商完成下列工作并经采购人书面同意后，履约保证金事项不再要求，成交供应商办理退还手续（无息退还）。 ①已妥善处理本项目的债权债务（工资、税费、社保及其他欠款）； ②做好交接期各项工作，确保本项目范围内各项设施的完好移交。
▲	4	企业业绩	供应商应具有同类项目的经营经验。
▲	5	管理服务人员的配备方案	具备完成本项目的专业技术人员：物业管理项目经理、设备设施维修维护负责人、设备设施维修维护核心技术人员、消防管理人员、绿化管理人员等。
说明			打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致响应无效。 打“▲”号条款为重要参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效响应条款。

2.技术标准与要求

序号	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价（元）	分项预算总价（元）	所属行业	技术要求
1	物业管理服务	汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目	年	1.00	2058360.00	2058360.00	物业管理	详见附表一

附表一：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

参数性质	序号	具体技术（参数）要求
	1	服务要求 一、区位及范围 澄海区岭海工业园区位于澄海主城区东部，莱芜岛西侧，园区距离澄海区政府所在地约 8.6 公里，周边有金鸿大道、东海岸大道等若干较高级别道路。省道莱美路从园区中部穿过，直通澄海城区，交通便利。以莱美路为界，园区分为南片及北片。 澄海区岭海工业园区南片（首期）控规规划范围东起规划 20 米路，西至岭海南路，南至头份村界，北至万峰路，规划总面积 54.68 公顷。 基本要求 （一）物业服务目标 1.岭海通用厂房作为一个大型工业物业， 是集办公和工业、宿舍、食堂为一体的园区。项目布局合理，设施完善，设备高档。整体形象应该着眼于全市、全省，乃至 全国。整体形象目标为：开放、高效、规范。该项目总体要求按一级物业标准进行管理。 （二）服务定位

		1. 环保：可再生资源回收，利用无毒无害药剂使用环保理念宣传与引导环保设施设备的合理配置。 2.便捷：导行标识清晰明了，人员车辆进出快捷有序， 现代化科技手段有效运用，具备个性化。 3.完好：设施设备始终处于额定运行状态，信息化技术的有效运用，良好工程保障团队。 4.温馨：舒适温馨的生产和生活环境，融洽的相互关系， 积极健康的社区文化氛围 ，相关方的有效沟通与协调。 5.整洁：特殊时段现场环境维护， 特殊材质界面专业保洁， 特殊位置界面有效保洁，现代化保洁手段及工具应用。 6.安全：人身、财产、信息、消防安全项目，现场良好的心理安全体验，现代化安全防范管控技术及手段应用，完善的紧急事件处理机制。 （三）应急管理 1.供应商必须制定突发事件应急预案，并定期组织演练。 2.出现突发事件时，供应商必须立即组织力量处置，并服从采购人的统一调度，协助处置。 3.供应商有责任配合采购人接受上级部门的监督、检查，并提供必需的材料。遇有上级检查及大型活动等需要突击加班的，必须无条件服从安排。 4.供应商必须配合采购人和有关部门做好各类大型检查活动期间的相关工作，尤其是重大活动的迎检任务，迎检期间要无条件增加人力，以确保项目达到检查质量要求。由于工程施工、各类活动、节假日期间等因素导致作业量增加的费用，不论这些因素是可预测或不可预测的，均已包含在本项目限价中。 （四）安全服务 1.“三防”管理与天眼系统等智能化系统运用相结合； 2. 办公区：出入管理，安全巡检，高峰期电梯管理； 3. 厂房区：“三关一闭”专项工作，卸货平台管理，租户装修管理； 4. 宿舍区：独立组团，公共区域巡逻，确保公共区域设备完好等； 5. 消防安全管理：应急小组，日常消防巡检，定期专项检查，微型消防站乩建立，避难层管理标准化； 6.中央控制中心管理：以“及时发现、及时调度、及时处理”为工作核心，在日常安全管理中起到中控枢纽的把控作用； 7. 停车场管理：智能化设备运用、车辆引导、出入口管理、安全巡逻、大型活动交通保障。 8.安保维保服务规范 1）遵守国家宪法、法律法规以及公司各项规章制度。 2）熟悉《治安管理条例》和《消防管理条例》的有关规定，坚决执行上级命令，执勤礼貌待人，按时完成任务。 3）以“友善与威严并存，服务与警卫共举”这两句话作为安全秩序维护工作的座右铭。 4）关心公司及服务项目业主，热爱本职工作，讲究职业道德，做到文明服务，维护商业形象与声誉。 5）对秩序维护员装备及工作服、鞋、帽等应加以爱惜，不得任意毁坏。工作服、鞋、帽不得穿戴回家。

		6）不违背公司及服务项目业主服务宗旨，不泄露公司及服务项目业主机密。 7）精诚团结，员工之间必须互助、互敬、互爱，严禁争吵及排斥他人。 8）公私分明，不得假公济私，不得借公司名义向外招摇撞骗。 9）依章办事，清廉克己，严禁以权谋私。 10）树立团队精神，敬业乐业，文明值班，礼貌待客，严禁打人、骂人，粗言秽语。 11）对所属的工作范围及纲要，必须熟练掌握。项目、地库的一切公共设备要熟悉，如发现有任何不正常或特殊情况，要立即向上级报告。 12）员工必须保持服装整齐按规定着装，仪容仪表端庄、整洁，给人以精干、威严、友善的感觉。 13）秩序维护员头发不盖过耳及后衣领为适度，不准留胡子。 14）每个员工必须保持头发整洁，指甲清洁，必须注意个人卫生。 15）不允许出现以下的姿态和举止： ①服装穿戴不符合要求，如帽子不正，纽扣未扣等。 ②身体歪斜，倚墙而立或靠在其他物件上。 ③抱手或插手，即两手环抱胸前或插在口袋里。 ④禁烟场所抽烟。 ⑤站岗过程下蹲或坐凳子。 ⑥表情过分呆板。 秩序维护员每周队列训练 2 次，每季度进行一项演习（消防、治安、防汛）。 （3）配备保安器械工具 ★（五）组织人员机构 供应商拟派人员机构包括但不限于：项目主管 1 名、工程员 1 名、客服人员 1 名、工程泥工 1 名、秩序维护员班长 2 名、秩序维护员 18 名、绿化人员 2 名、保洁人员 5 名；上述人员包含派驻消防监控的值班室人员（值班人员须按消防的相关规定配备有资质的消防值班人员）。（供应商响应时须提供承诺，否则按无效响应处理） （六）岗位职责 1.项目主管 （1）配合甲方及公司总部制定项目各项制度、工作计划、预算方案等，并跟进落实提供建议及信息支持； （2）领导清洁部、工程部、安管部员工完成日常管理工作； （3）组织落实各部门人事、绩效考核及培训管理工作； （4）协调甲方及关联单位日常配合管理关系； （5）加强与甲方沟通及服务工作； （6）完成上级领导交办的其他任务。 2.工程员 （1）工程员必须配备具备工程类专业人员； （2）依据甲方各部门工作需要为甲方提供相应部门阶段性、临时性工作任务； （3）协调甲方及关联单位阶段性工作任务： （4）加强工程质量管理，认真做好已完成工程的日常维护、维修工作； （5）加强与甲方沟通及服务工作；

		（6）完成上级领导交办的其他任务。 3.客户人员 （1）配合项目经理开展日常管理工作，为日常工作提供建议及信息支持； （2）协助安排各部门内部的日常管理工作； （3）协调各部门日常管理工作、整理日常资料和文件档案； （4）有权向经理提出建议对下属人员进行奖惩； （5）在公司编制计划，按程序办理员工招、调事务工作，对部门中的私招 滥雇行为进行处理： （6）有权处理甲方对其分管工作范围内的投诉： （7）有权处理甲方对其分管工作范围内的突发事件； （8）有权自行安排下属工作人员的各项工作； （9）加强与甲方沟通及服务工作； （10）完成上级领导交办的其他任务。 4.工程泥工 （1）负责对项目公区污水井进行清通维护工作； （2）负责对项目公区一些小的下沉破损的地面、步道砖进行修补修复工作； （3）协助进行项目生活水管及消防管网进行维修工作； （4）协助配合其他岗位人员的工作； （5）完成领导交付的其他临时性工作。 5.秩序维护员班长 （1）配合项目经理开展宿舍日常管理工作，为日常工作提供建议及信息支持； （2）负责宿舍日常管理工作； （3）协助安排男、女宿舍的日常管理、安全保卫工作、卫生保洁等工作； （4）有权向项目经理提出建议对下属人员进行奖惩： （5）按程序办理内宿管理员工招、调事务工作； （6）有权处理甲方对其分管工作范围内的投诉； （7）有权处理甲方对其分管工作范围内的突发事件； （8）有权自行安排下属工作人员的各项工作； （9）加强与甲方沟通及服务工作： （10）完成上级领导交办的其他任务。 6.秩序维护员 （1）负责做好上下班交接工作并填写《秩序维护员交班记录表》； （2）负责来访人员、车辆登记工作； （3）负责核查出入园区的装修工人的《临时出入证》信息，确认后方可放 行； （4）协助处理各种突发事件并及时向上级领导反馈情况； （5）负责园区日常巡逻对楼道、天台进行巡逻检查并做好登记签、消防设备及公共设施巡查、协助配合其他岗位人员完成领导交付的其他临时性工作。 7.保洁人员

		（1）地面、楼梯清扫拖地并循环保洁； （2）天花、墙面、墙角除尘除蜘蛛网并随时保洁； （3）空调、顶灯、摄像头等设备表面除尘除蜘蛛网并随时保洁； （4）门窗、标识牌、宣传栏清擦并随时保洁； （5）公共区域桌椅、台面清擦并循环保洁； （6）垃圾桶垃圾清理并随时保洁； （7）卫生间、墙面清擦，便器清洗，洗手盆、台面、镜面清擦除污，灯饰、开关清擦，地面清洁并循环保洁： （8）负责园区绿化管养工作； （9）根据项目清洁实际需求定期上报汇总申购清洁物资； （10）完成上级领导交办的其他任务。 8.绿化人员 （1）负责责任区内绿化养护工作，了解花草树木名称、特征及病虫害防治； （2）清楚多种养护规程，并按规程对责任区花草树木进行修剪、整形、清理、施肥、防病治虫： （3）熟练操作多种绿化工具、设备，清楚多种绿化物料使用： （4）按时、按质完成责任区内绿化各项管养、种植、生产任务，发现问题立即处理、上报： （5）负责定期检查绿化生长环境可能存在的隐患； （6）参与规划绿化布局、花卉、绿化植物的种植选择； （7）完成上级领导交办的其他任务。 （七）其他要求 1.设备（含消防）的零部件更换、水电费等其他费用，按实际发进行结算。（结算时须提供经采购人证实需要更换的零部件及更换价格等，并提供发票或收款收据等证明材料；水电费收取提供抄表单价或水电部门出具的缴纳凭证等）。 2.园区涉及需要收费的项目（如：停车场收费，电动车充电收费等），经采购人和成交供应商双方协商后由成交供应商负责实施相关的收费工作。
▲	2	响应供应商需提供物业管理总体方案、设备、人员投入及管理、绿化养护、环境卫生管理、应急服务能力、重点难点认识和服务创新亮点等服务方案。
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致响应无效。打“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审加重扣分，但不作为无效响应条款。	

第四部分 合同条款

汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

合　同　书

甲　方：_____

乙　方：_____

日　期：_____

甲、乙双方，根据 汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 的采购结果，按照《中华人民共和国民法典（合同篇）》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，订立本合同，以供共同遵守。

一、合同金额

合同金额为（大写）：_____元（￥_____元）人民币。

二、服务区域及工作范围、要求及标准

1.服务区域：汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房3—8栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场、负一层停车场等；汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房（二期）一厂房及配套1—7栋通用厂房、开闭房、电房、公共开关站、临时门、配套用房、消防控制室等；

2.内容主要包括：安保维保服务、清洁服务、绿化服务、水电设备服务、停车服务、交付服务、维修养护、消防维护等。

3.工作范围及标准：详见《汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目磋商文件》及其附件， 甲方有权根据园区运营实际需要对服务范围、工作标准作出适当调整，乙方应当予以配合执行，调整内容超出本合同约定服务范围的，双方可就新增服务费用另行协商。

4.组织人员机构：乙方拟派人员机构包括但不限于：项目主管1名、工程员1名、客服人员1名、工程泥工1名、秩序维护员班长2名、秩序维护员18名、绿化人员2名、保洁人员5名。上述人员包含派驻消防监控的值班室人员（值班人员须按消防的相关规定配备有资质的消防值班人员）。乙方应当严格按照本合同约定的人员数量、资质要求配置服务人员，不得擅自减少人员数量、降低人员资质标准，确需调整人员配置的，必须提前10个工作日书面报甲方并经甲方书面同意后方可实施。

5.其他要求：1）设备（含消防）的零部件更换、水电费等其他费用，按实际发进行结算。（结算时须提供经甲方证实需要更换的零部件及更换价格等，并提供发票或收款收据等证明材料；水电费收取提供抄表单价或水电部门出具的缴纳凭证等）。2）园区涉及需要收费的项目（如：停车场收费，电动车充电收费等），经双方协商后由乙方负责实施相关的收费工作。

三、服务期限

1.服务期限：2年，合同一年一签。本次为第___年（自___年___月__日起至____年___月___日止）。若因国家政策规定发生变化，或乙方在合同期内发生违法违规行为，甲方有权提前终止合同。

2.乙方必须在合同签订之日起5日内进场实施管理，否则视为违约，合同终止，由此造成甲方的损失应由乙方负责赔偿。

3.未经甲方同意，乙方不得在合同期限内将服务项目转包或分包，否则，视为乙方违约，甲方可以解除服务合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予相应的经济赔偿。乙方不得将本合同项下的全部或部分服务事项转包、分包给任何第三方，确需分包的必须提前书面报甲方并经甲方书面同意，且乙方需对分包单位的全部服务行为承担全部责任。 同时乙方需向甲方支付合同总价20%的违约金，甲方有权全额没收履约保证金。

四、甲方、乙方的权利和义务

1.甲方权利和义务

（1）审核乙方制定的物业管理方案、制度，并检查监督乙方物业服务管理工作情况。

（2）负责对乙方每月物业管理服务进行验收评分，按岗位类别评价乙方服务质量，根据物业管理服务考核综合评分情况进行扣罚，乙方必须配合，无条件接受考核和考核结果。

（3）提供物业服务必要的办公用房及存放保洁相关物资场地，在合同期限内交由乙方免费使用，乙方自行保管一切的相关设备。合同期满后应如数移交给甲方。

（4）有权对物业服务岗位进行调整，并要求乙方做出相应变动，对未能满足使用需求的乙方派驻人员有权要求乙方调换。

（5）处理合同期间在物业管理服务工作中需甲方出面协调的问题。甲方有权随时调取、查阅乙方所有与本项目相关的服务记录、数据资料、管理台账等，乙方应当配合提供，不得拒绝。

2.乙方的权利和义务

（1）根据有关法律法规及合同的约定，制定物业管理方案、制度及具体实施方案，报甲方备案。做好派驻人员的监督检查工作，并服从接受甲方考核结果。

（2）负责教育派驻人员遵纪守法，执行甲方各项规章制度，服从甲方的工作管理；负责派驻人员的考勤管理和日常工作管理；在工作过程中发现问题及时向甲方报告，保证甲方环境秩序正常。对甲方提出调换要求的派驻人员，乙方必须在1个工作日内调换符合本合同约定资质要求的人员到岗履职。

（3）乙方派到甲方提供管理服务的人员只与乙方存在劳动关系，与甲方不存在劳动关系。负责派驻人员岗位工资福利、绩效工资、社保医保费、加班费、税费、管理服务费、派驻人员工服、培训费、经济补偿金、赔偿金、工伤待遇等所有相关费用及支出。自行解决派驻人员劳动纠纷，并承担因此产生的一切法律责任和经济责任等。

（4）承担派驻人员在本合同服务期限内发生的工伤（包括视同工伤）或意外事故造成的人身伤害或财产损失的一切法律责任、经济赔偿责任及因此产生的所有费用，甲方不承担所有涉及乙方派驻人员的所有责任和各项费用。

（5）在本合同服务期限内因乙方的过失造成甲方财产损失，乙方应按实际情况及时负责赔偿。

（6）乙方在履行本合同及乙方派驻人员履职过程中应承担保密义务，所知悉甲方及甲方工作人员的任何信息不得向第三方泄露。如违反本款约定，乙方应向甲方支付本合同总价30%的违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。如违反相关规定泄露国家秘密的，应承担相应法律责任，泄露甲方其他秘密造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

（7）乙方必须按照国家相关劳动法规的规定合法用工、规范用工、自主用工。乙方应当与由其派驻并为甲方提供服务的人员签订书面劳动协议，并按有关规定为这些人员缴纳所有应缴社保费用（乙方应将缴纳社保费用凭证的复印件一份提交给甲方存档，原件交甲方校对）。乙方必须将所有用工劳动合同及工人名册及基本情况等用工资料送甲方备案。

（8）凡进入工作场地的乙方工作人员必须穿着及佩戴统一制服和工作证。

（9）乙方负责公安安全监控系统安装的费用。

（10）乙方要在消防大队的指导下，参照重点单位做好园区消防维保工作。

（11）乙方负责办理园区公共水电更改结算户的手续。并按时足额向水电供应部门缴纳水电费用，负责向园区用户代收水电费，不得擅自提高收费标准。若

乙方逾期缴纳水电费产生滞纳金、违约金、惩戒性费用等全部由乙方承担；因乙方欠缴水电费导致相关部门停供、处罚或造成园区租户损失的，全部赔偿责任由乙方承担，甲方有权直接从履约保证金或应付服务费中扣除对应金额。

五、服务考核

甲方对乙方进行定期与不定期检查进行考核评估，评估分为每月评估和年度评估，每月评估结果与服务费挂钩，年度评估结果作为是否续约的依据。每月考核等级分为优（90分以上（含））、良（80分以上（含））、一般（70分以上（含））、差（70分以下）四个等级，若当月评估结果为“差”等级的，甲方将提出警告并要求限期整改；若下个月评估结果仍为“差”等级的，将扣除当月服务费的 5%作为罚金；如累计三个月的评估结果为“差”等级，则采购人有权终止协议，且乙方需向甲方支付合同总价10%的违约金，甲方无需就合同终止向乙方支付任何补偿或赔偿。甲方完成月度考核后3个工作日内将考核结果书面告知乙方，乙方对考核结果有异议的，应在收到考核结果后2个工作日内向甲方书面提出，逾期未提出异议的，视为乙方认可本次考核结果。

六、付款方式：

1.服务费按月结算，每月在双方联合考勤及考评结果的基础上进行结算，以实际服务人数按月支付费用（服务费用包含派驻人员岗位工资、社保医保费、服装、加班费、奖金、税费、管理服务费等费用），年终清算。

2.每月20日前为上月服务费用结算日，服务费用在乙方先开具相应数额的发票后，再由甲方通过银行转账支付，如遇节假日顺延。

3.设备（含消防）的零部件更换、水电费等其他费用，按实际发进行结算。（结算时须提供经甲方证实需要更换的零部件及更换价格等，并提供发票或收款收据等证明材料；水电费收取提供抄表单价或水电部门出具的缴纳凭证等）。

七、违约责任与赔偿损失

1.乙方提供的服务不符合磋商文件、乙方响应文件或本合同规定的标准或要求，经甲方书面指出后在合理期限内仍未改正的，甲方有权拒收该部分服务或要求重做，并且乙方须向甲方支付本合同总价5%的违约金。若乙方的服务不符合上述标准导致甲方合同目的无法实现，甲方有权单方解除合同。

2.乙方未能按本合同第三条规定的服务开始时间进场提供服务，或在本合同履行期间无正当理由中断、停止提供服务的，自违约行为发生之日起，每日按本合同年度总价3‰的数额向甲方支付违约金；逾期超过15日的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿由此给甲方造成的全部经济损失。

3.甲方无正当理由拒收服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总额5%的违约金。甲方逾期付款的，以应付未付金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算违约金，最高不超过应付未付金额的1%。

甲方有权定期检查和随时抽查乙方物业管理服务情况。如乙方提供的服务不符合要求，经甲方三次书面通知要求整改后，在甲方给定的合理期限内仍未能整改合格或再次发生同类问题的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。

5.在本合同服务期限内，因乙方或其派驻人员的故意、过失、违约行为或未履行本合同约定义务，导致发生安全事故、财产损失、第三方索赔或给甲方造成其他任何损失的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于甲方的直接损失、间接损失、为解决争议支付的律师费、诉讼费、保全费等全部费用。

6.其他违约责任按磋商文件要求、乙方响应文件承诺处理。

7.未尽事宜按《中华人民共和国民法典》处理。

八、争端的解决：合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，任何一方可向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

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

十、税费：本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十一、履约保证金

1.乙方在签订合同前向甲方提交合同价的5%作为履约保证金（履约保证金提交形式：以金融机构或担保公司出具的履约保函形式提交；履约保证金有效期不少于合同服务期）。否则，甲方视作自动放弃中标资格。合同终止后若乙方有意

拖延、拒绝履行与本项目有关的涉及人、财、物、事等方面责任与义务或处理不力时，甲方有权动用履约保证金，解决前述相关事项问题，乙方不得有异议。动用履约保证金后，乙方需在5个工作日内将履约保证金补足至原约定金额，逾期未补足的，甲方有权从当期应付服务费中直接扣除对应金额补足。若履约保证金不足以解决相关事项问题时，缺额资金仍由乙方负责，相关经济、法律责任由乙方承担。

2.在合同期满后，乙方没有出现任何违约或因任何原因单方中止履行合同义务时，且乙方完成下列工作并经甲方书面同意后，履约保证金事项不再要求，乙方办理退还手续（无息退还）。

①已妥善处理本项目的债权债务（工资、税费、社保及其他欠款）；

②做好交接期各项工作，确保本项目范围内各项设施的完好移交。

十二、其他

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

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

3.如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4.本合同履行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

5.本合同如有未尽事宜，或甲方需乙方提供本合同约定范围以外的服务项目时，经双方同意后，可用书面形式进行补充或修改。补充或修改部分与本合同具有同等法律效力。

十三、本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，采购代理机构执壹份。

甲方：	乙方：
签约代表：	签约代表：
签约日期：　　年　月　日	签约日期：　　年　月　日

附件

附件一、考核监督

1.甲方

1.1甲方在日常管理中派出相应的代表对乙方进行监督、协调。

1.2 甲方定期对乙方进行考核评估，评估分为每月评估和年度评估，每月评估结果与服务费挂钩，年度评估结果作为是否续约的依据。每月考核等级分为优（90分以上（含））、良（80分以上（含））、一般（70分以上（含））、差（70分以下）四个等级，若当月评估结果为“差”等级的，甲方将提出警告并要求限期整改；若下次月度评估结果仍为“差”等级的，将扣除当月服务费的5%作为罚金；如累计有三个月的评估结果为“差”等级，则甲方有权终止协议。

2.乙方

2.1乙方必须成立至少由1名专职人员组成的服务质量自查队伍，每月10日前把上个月质检情况书面上报甲方。

2.2 乙方在服务期内的有关工作记录、管理资料要根据甲方的要求填报，每月应要求按时送交甲方存档。

2.3 每半年至少2次征询甲方对各项服务的意见，自觉接受甲方的监督、检查，及时改善管理和服务，满意率符合相关要求。

3.权责明确

3.1乙方在签订合同前向甲方提交合同价的5%作为履约保证金（履约保证金提交形式：以金融机构或担保公司出具的履约保函形式提交；履约保证金有效期不少于合同服务期）。否则，甲方视作自动放弃中标资格。合同终止后若乙方有意拖延、拒绝履行与本项目有关的涉及人、财、物、事等方面责任与义务或处理不力时，甲方有权动用履约保证金，解决前述相关事项问题，乙方不得有异议。若履约保证金不足以解决相关事项问题时，缺额资金仍由乙方负责，相关经济、法律责任由乙方承担。

3.2在合同期满后，乙方没有出现任何违约或因任何原因单方中止履行合同义务时，且乙方完成下列工作并经甲方书面同意后，履约保证金事项不再要求，乙方办理退还手续（无息退还）。

①已妥善处理本项目的债权债务（工资、税费、社保及其他欠款）；

②做好交接期各项工作，确保本项目范围内各项设施的完好移交。

3.3通过考核，合同生效，如没有通过，则协议解除。

3.4乙方出现有下列任何一种情况的，甲方有权即时终止协议。

3.4.1乙方放弃承包经营权。

3.4.2累计有三个月的评估结果为“差”等级。

3.4.3如乙方有违法纵容、煽动工人怠工、罢工等过激行为的，或因乙方无视工人权益引致工人有怠工、罢工等过激行为的。

3.4.4如乙方有违法经营行为的。

4.考核标准在签订合同时，由甲方制定。

第五部分 响应文件格式

正本/副本

汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

响 应 文 件

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：_____（签字）

年　　月　　日

目　　录

一、项目报价表
二、响应函
三、法定代表人证明书
四、法定代表人授权委托书
五、资格证明文件
六、商务响应表
七、技术响应表
八、技术、商务文件
九、其它有关文件

（响应文件须编页码，且页码必须连续）

一、项目报价表

响应文件格式

供应商应按附表 2.1 和附表 2.2 的格式提交报价表。

附表 2.1

报价总表

序号	内容	数量	报价 （单位：人民币） 大写及小写
1			
2			
...			
合计总价 （单位：人民币） 大写及小写			
备注			

注：1.供应商须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2.报价应为履行本项目全部义务所发生的所有费用之不变价格。

3.此表是响应文件的必要文件，是响应文件的组成部分。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

附表 2.2

报价明细

序号	名称	单位	数量	综合单价（元/月）	备注
1	项目主管	元/月/人	1		
2	工程员	元/月/人	1		
3	客服人员	元/月/人	1		
4	工程泥工	元/月/人	1		
5	秩序维护员班长	元/月/人	2		
6	秩序维护员	元/月/人	18		
7	保洁人员	元/月/人	5		
8	绿化人员	元/月/人	2		
9	人员福利费				按照工资总额的 5%提取，用于员工过节费，法定假日加班费，年终员工奖金。
10	人员服装费	元/月/人	31		每人每年工作服按照 600 元计，共 31 人。
11	管理费				按序号 1-10 的和的 5%计
12	税金				按序号 1-11 的和的 6%计
13	小计	元/月			按序号 1-12 的合计
14	总计	元/年			按序号 13*12 个月计

注：1. 供应商须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2. 报价应为履行本项目全部义务所发生的所有费用之不变价格。

3. 此表是响应文件的必要文件，是响应文件的组成部分。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

二、响应函

致：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

我方确认收到贵方提供的（项目名称）的磋商文件的全部内容，我方：（供应商名称）作为供应商正式授权（授权代表全名，职务）代表我方进行有关本磋商的一切事宜。

在此提交的响应文件， 正本一份， 副本三份，响应文件包括如下内容：

一、 响应文件第一部分

（一）项目报价表

二、 响应文件第二部分

（一）响应函

（二）法定代表人证明书

（三）法定代表人授权委托书

（四）资格证明文件

（五）商务响应表

（六）按磋商文件供应商须知的要求提供的响应文件格式的其他有关文件

三、 响应文件第三部分

（一）技术响应表

四、响应文件第四部分

（一）技术、商务文件

（二）我方已完全明白响应文件的所有条款要求，并重申以下几点：

（1）我方决定参加：采购项目编号为_____的响应；

（2）报价总价（详见报价表）；

（3）本响应文件的有效期从响应文件递交截止时间起_____天内有效，如成交，有效期将延至合同终止日为止；

（4）我方已详细研究了磋商文件的所有内容包括修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件并完全明白， 我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力。

（5） 我方明白并愿意在规定的磋商时间和日期之后，在响应有效期之内撤回响应。

（6） 我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与响应有关的任何其他数据或信息。

（7） 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响应。

（8） 我方如果成交，将保证履行磋商文件以及磋商文件修改文件（如果有的话）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

（9） 如我方被授予合同，由我方就本次磋商支付或将支付的服务费列于磋商文件要求的承诺书中。

（10）我方作为在法律、财务和运作上独立于采购人、采购机构的响应供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

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

（12）我方对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（13）所有与本磋商有关的函件请发往下列地址：

地　　址：_____. 邮政编码：_____.

电　　话：_____. 传　　真：_____.

代表姓名：_____. 职　　务：_____.

供应商（公章）：

授权代表姓名（签名或盖章）：

日　　期：

三、法定代表人证明书

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____的法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：

日　　期：

四、法定代表人授权委托书

致： 汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

本授权书声明：_____是注册于_____（国家或地区）的_____（供应商名称）的法定代表人。现任_____职务。在__（项目名称）_____项目[采购项目编号为：_____]的响应和合同执行过程中，现授权_____（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

法人代表身份证复印件（粘贴正反面）	供应商（公章）： 地　　址： 法定代表人（签字或盖章）： 职　　务：
被授权人身份证复印件（粘贴正反面）	被授权人（签字或盖章）： 职　　务：

五、资格证明文件

[说明]供应商应**按照磋商文件第一部分《磋商邀请函》第二条《供应商资格要求（合格供应商的条件）》**的要求做出全面的响应。其内容应包括但不限于以下各项：

1.有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明副本复印件

2.供应商承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（详见第五部分响应文件格式附件5）

3.供应商承诺依法缴纳税收和社会保障资金（详见第五部分响应文件格式附件5）

4.供应商承诺参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（详见第五部分响应文件格式附件5）

5.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

6.供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件的书面声明

7.中小企业声明函（详见第五部分响应文件格式附件3）

8.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（包组）磋商的书面声明

9.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，不得再参与本项目磋商的书面声明

注：序号5、6、8、9参照磋商文件第五部分响应文件格式附件2的格式提供，序号7参照磋商文件第五部分响应文件格式附件3的格式提供，序号2、3、4参照磋商文件第五部分响应文件格式附件5的格式提供。

附件 1：

资格声明

致： 汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的_____（项目名称）_____采购项目的磋商[采购项目编号为：_____]，我方愿参与响应。

我方作为___（供应商）____是在法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的供应商，提交所有文件和全部说明是真实的和正确的。

我方理解你方可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应你方的要求提交。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

附件 2：

书面声明

汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司：

关于贵公司发布的_____项目（采购项目编号：　　）的采购项目，我单位愿意参加响应并在此承诺：

一、我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

1.我方具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

2.我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我方在此声明与其他供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

三、我方在此声明未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

本单位若有违反本声明内容的行为，被采购人、采购代理机构发现或被他人举报查实，将无条件接受采购监管部门作出的取消响应资格、成交资格、不良行为记录的处罚。对造成的损失，任何法律和经济责任完全由我方负责。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

附件 3：

中小企业声明函（工程、服务）

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

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

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

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

注：1）本声明函对中小企业参与采购活动时适用。

2）根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定，本项目对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理。

3）供应商提供《中小企业声明函》内容不实的，属于“隐瞒真实情况，提供虚假资料的”情形，依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等有关法律法规规定追究相应责任。

附件 4：

残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日　期：

附件 5：

供应商信用承诺函

致：（采购人、采购代理机构）

我单位参与（项目名称）（项目编号：　　）的采购活动，现承诺如下：

我单位具有符合《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》及磋商文件资格要求规定良好的商业信誉和健全的财务会计制度；依法缴纳税收和社会保障资金；参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商（全称并加盖公章）：_____

单位责任人或授权代表人：（签字）：_____

日期：_____

说明：供应商可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函，应按《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》及磋商文件资格要求提供相应的证明材料。

附件 6：

成交服务费承诺书

承诺书号：

致：**广东恒胜建设监理有限公司**

如果我方在贵公司组织的___（项目名称）_____的磋商中获成交（采购项目编号：_____），我方保证在收到《成交通知书》前，按磋商文件规定“供应商须知”向贵公司交纳成交服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，按上述承诺金额的200%在采购人给我方的成交合同规定的合同价中扣付，并在此同意和要求采购人（应**广东恒胜建设监理有限公司**的要求）办理支付手续。

特此承诺！

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

附件 7：

项目业绩介绍

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	完成时间	联系人及电话
1				
2				
…				

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

附件 8：

同意磋商文件条款声明

致： 汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的 汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 的竞争性磋商[采购项目编号为：_____]，我方在参与响应前已详细研究了磋商文件的所有内容，包括修改文件（如果有的话）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此竞争性磋商文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在供应商的内容，我方并同意竞争性磋商文件的相关条款。

特此声明。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

六、商务响应表格式

合同条款响应表

[说明]供应商应对照磋商文件第四部分《合同书》所列合同条款的内容进行响应，完全满足的此表不用填写（但须盖章签字），有差异的则在“具体内容”栏中写明具体内容。

序号	磋商文件合同要求		响应文件内容	
	条目	简要内容	条目	具体内容

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期：

七、技术响应表

（1）用户需求响应表

供应商应按照磋商文件要求，根据《用户需求书》相关内容作出响应。编制和提交的内容应包括但不限于以下各项。完全满足的此表不用填写（但须盖章签字），若有差异的请在“差异栏”将差异情况说明。

用户需求响应表

序号	用户需求书要求条款	响应情况	差异

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日　　期

八、技术、商务文件

技术、商务文件按技术、商务评分表的内容进行编制，格式自拟。

九、其他有关文件