



广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三 次)

项目编号: YXGL26GZ18277

遴选文件

遴选人: 广州市从化区消防救援大队

遴选代理机构: 广东粤信项目管理有限公司

二〇二六年

目录

第一章 遴选邀请	2
第二章 遴选申请人须知	7
第三章 合同文本	22
第四章 用户需求书	29
第五章 评分体系与标准	34
第六章 遴选申请文件格式	39

第一章 遴选邀请

遴选邀请

广东粤信项目管理有限公司受广州市从化区消防救援大队的委托，对广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)进行公开遴选采购，欢迎符合条件的合格遴选申请人参加遴选。

一、项目编号：YXGL26GZ18277

二、项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

三、项目内容及需求：

1. 采购内容概况：为广州市从化区消防救援大队及下辖 4 个消防救援站提供物业管理服务，服务内容包括环境卫生与保洁管理、绿化的养护和管理、零星维修服务、空调维护保养、厨房炉具管道清洗、化粪池油污井清掏疏通、除四害查治白蚁及防蛇、厨师服务等；数量：1 项；预算金额：人民币 449,800.00 元。具体内容详见用户需求。

2. 合同履行期限：自签订合同之日起一年。

四、合格遴选申请人资格要求：

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，提供下列材料：

(1) 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本扫描件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本扫描件，总公司出具给分支机构的授权书。法律法规或者行业另有规定的除外。

(2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：（提供遴选申请人资格声明函）

(3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：（提供遴选申请人资格声明函）

(4) 履行合同所必需的设备和专业技术能力：（提供遴选申请人资格声明函）

(5) 参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：（提供遴选申请人资格声明函）。重大违法记录，是指遴选申请人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、较大罚款等行政处罚。（根据财库〔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）。

(6) 符合法律、行政法规规定的其他条件。（提供遴选申请人资格声明函）

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目整体专门面向中小微企业采购，遴选申请人提供的服务须全部由中小微企业承接【遴选申请人应按要求出具《中小企业声明函》；属于监狱企业的，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，提供《残疾人福利性单位声明函》】，本项目所属行业：物业管理。

3. 在提交遴选申请文件截止日对遴选申请人进行信用记录查询，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询相关主体信用记录。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的遴选申请人，取消其参与本次遴选的资格【①由评审委员会于遴选截止日当天在上述网站进行查询，同时对信用信息查询记录和证据留存；②遴选申请人为分公司的，同时对该分公司所属总公司(总所)进行信用记录查询，该分公司所属总公司(总所)存在不良信用记录的，视同遴选申请人存在不良信用记录；③如相关失信记录已失效，遴选申请人必须提供相关证明材料】。

3. 不同遴选申请人之间有下列情形之一，不接受作为参加同一采购项目竞争的遴选申请人：①为采购项目同一合同项下提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的遴选申请人；②单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同遴选申请人。（提供遴选申请人资格声明函）。

4. 本项目不接受联合体遴选。

说明：获取遴选文件方式：

（1）现场获取：遴选申请人应携带填写好的《获取文件登记表》（详见附件）加盖遴选申请人公章后，至广东粤信项目管理有限公司（详细地址：广州市天河区天寿路 31 号江河大厦 13 楼 1305 室）。资料审核通过后即为成功获取遴选文件。

（2）网上获取：遴选申请人应填写并打印《获取文件登记表》（详见附件）后，加盖遴选申请人公章扫描发至采购代理机构邮箱（gdyxxg@163.com），由工作人员审核（咨询电话 020-37209484）。资料审核通过后即为成功获取遴选文件。

备注：已成功获取遴选文件的遴选申请人参加投标的，不代表通过资格性、符合性审查。

（3）遴选文件如需邮寄（到付），遴选代理机构对邮寄过程中的遗失概不负责。

（4）遴选文件每套售价 0.00 元（人民币），售后不退。

遴选申请人获取遴选文件需按要求提供以上资料并经审查，只接受通过以上方式正式获取遴选文件的遴选申请人参与遴选。

五、符合资格的遴选申请人应当在 2026 年 10 月 22 日起至 2026 年 10 月 29 日期间（上午 09:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:30，法定节假日除外）获取遴选文件。

六、**遴选截止时间：2026 年 10 月 30 日 14:30:00（遴选申请文件递交时间：2026 年 10 月 30 日 14:00:00~14:30:00）**

七、提交遴选申请文件地点：**广州市天河区天寿路 31 号江河大厦 13 楼 1301 室会议室。**

本项目可采用快递方式递交遴选申请文件。遴选申请人须在规定的遴选截止时间前将遴选申请文件送达开标地点，快递单上应清晰写明遴选申请人名称、项目名称、编号、包组号等内容，递交时间以送达开标地点并由遴选人工作人员签收确认的时间为准。由于寄错地址、逾期送达、未按要求密封或者邮寄过程导致包装密封出现破损的，遴选人应拒绝接收，由遴选申请人自行承担相应责任与后果（邮寄地址：广州市天河区天寿路 31 号江河大厦 13 楼 1305 室、联系人：陈工、联系方式：020-37209484）。

八、**开标时间：2026 年 10 月 30 日 14:30:00**

九、开标地点：广州市天河区天寿路 31 号江河大厦 13 楼 1301 室会议室。

十、联系事项

1. 遴选人：广州市从化区消防救援大队

地址：广州市从化区环市东路 933 号

联系人：肖工

联系方式：020-37509009

2. 遴选代理机构：广东粤信项目管理有限公司

地址：广州市天河区天寿路 31 号 1301 室（部位：内自编 05 房（仅限办公））

联系人：邓工

联系电话：020-37209484

十一、本项目相关公告在中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn)、广东粤信项目管理有限公司 (<http://www.yesin.net.cn/>) 上发布。相关公告在媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

2026 年 10 月 22 日

获取文件登记表

项目名称		
项目编号		
包组/标段号 (注: 无用 “/” 表示)		
获取单位名称 (加盖公章)		
获取单位地址		
纳税人识别号或统一社会信用代码 (必填) (注: 个人、没有纳税人识别号或统一社会信用代码的政府机构、事业单位除外)		
法定代表人 (姓名)		
项目联系人 (姓名)		
联系电话		
邮箱 (非常重要!请确保正确)		
获取日期	年 月 日	
声明	代理机构发送本项目相关文件至上述“邮箱”，视为有效送达。 文件获取单位所填写内容真实、完整、有效、一致，如因递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由文件获取单位自行承担。 文件获取单位保证该项目由本单位承包，不接受他人挂靠，不转包，不非法分包。如有违反，责任自负。	

第二章 遴选申请人须知

须知前附表

该须知前附表的条款项号是与第二章《遴选申请人须知》条款项号对应的，是对第二章《遴选申请人须知》的补充、修改和完善，如果有矛盾的话，应以本资料表为准。

条款项号	内容
一、说明	
2.3	遴选人名称：广州市从化区消防救援大队 资金来源：财政资金
2.4	遴选代理机构：广东粤信项目管理有限公司 地址：广州市天河区天寿路 31 号 1301 室（部位：内自编 05 房（仅限办公）） 电话：020-37209484 邮箱：gdyxxg@163.com
二、遴选文件	
8.3	集中答疑会或现场考察：不举行
三、遴选申请文件的编制	
13.8	不允许有备选方案。
13.9	不允许附加条件报价。
/	报价形式：总价； 报价要求：报价需为固定值，不允许出现区间价报价的情形。
18.1	本项目不需要递交遴选保证金。
19.1	遴选有效期：90 天。
20.1	遴选申请文件份数：正本一份，副本三份，电子文件一份。
四、遴选申请文件的递交	
22.1	遴选申请文件递交截止日期和时间、地址：按遴选文件第一章遴选邀请中规定。
五、开标与评审	
25.1	评审委员会由 3 名或以上单数组成。
25.4	评审方法：采用综合评分法。
29.2	推荐综合得分排名第一的遴选申请人为第一成交候选人，排名第二的遴选申请人为第二成交候选人。
七、授予合同	

34.1	合同签订时间：遴选人应当自《成交通知书》发出之日起 30 日内，按照遴选文件确定的事项与成交遴选申请人签订采购合同。
36.1	履约保证金：不收取
37.1	本项目由成交供应商向遴选代理机构缴纳代理服务费：人民币 7000.00 元。

一、说明

1 适用范围

- 1.1. 本遴选文件适用于本遴选邀请中所述项目采用遴选方式采购的活动。

2 监管部门及遴选单位

- 2.1. 监管部门指遴选人或其上级主管单位纪律部门。
- 2.2. 遴选单位指遴选人及遴选代理机构。
- 2.3. 遴选人指进行遴选的单位。
- 2.4. 遴选代理机构指按照规定办理注册登记并通过审核的代理机构。本次遴选的遴选代理机构名称、地址、电话、传真和邮箱见**须知前附表**。

3 合格的遴选申请人

- 3.1. 遴选申请人是响应遴选并且符合遴选文件规定资格条件和参加遴选竞争的法人、其他组织或者自然人。
- 3.2. 合格的遴选申请人
 - 3.2.1. 具有独立承担民事责任的能力。
 - 3.2.2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
 - 3.2.3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
 - 3.2.4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
 - 3.2.5. 参加遴选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
 - 3.2.6. 法律、行政法规规定的其他条件。
 - 3.2.7. 符合第一章遴选邀请“合格遴选申请人资格要求”的特殊条款。
- 3.3. 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于遴选人和遴选代理机构的遴选申请人才能参加遴选。
- 3.4. 成交人是指经法定程序确定并授予合同的遴选申请人。

4 合格的服务和货物

- 4.1. “服务”是指遴选申请人按遴选文件规定完成的全部服务内容，其中包括完成服务所需的货物，及须承担的技术支持、培训和其他伴随服务。
- 4.2. “货物”是指遴选申请人制造或组织符合遴选文件要求的货物等。遴选的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足遴选文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 4.3. 遴选申请人提供的所有服务，其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行法律、法规的相关标准和遴选的有关规定及用户需求。
- 4.4. 遴选人有权拒绝接受任何不合格的服务，由此产生的费用及相关后果均由遴选申请人自行承担。
- 4.5. 遴选申请人应保证本项目的遴选技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如果遴选申请人不拥有相应的知识产权，

则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用，并在遴选文件中附有相关证明文件。如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由遴选申请人承担。

5 遴选费用

- 5.1. 遴选申请人应承担所有与准备和参加遴选有关的费用。不论遴选的结果如何，遴选单位均无义务和责任承担这些费用。

6 其他

- 6.1. 本遴选文件中所有时间均为24小时制北京时间，所有货币单位均为人民币元，所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准（特别注明除外）。

二、遴选文件

7 遴选文件的编制依据与构成

- 7.1. 遴选文件以中文文字编写。遴选文件由下列文件以及在遴选过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：

第一章 遴选邀请

第二章 遴选申请人须知

第三章 合同文本

第四章 用户需求书

第五章 评分体系和标准

第六章 遴选申请文件格式

- 7.2. 遴选申请人应认真阅读、并充分理解遴选文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和服务要求等）。遴选申请人没有按照遴选文件要求提交全部资料，或者遴选申请文件没有对遴选文件在各方面都作出实质性响应是遴选申请人的风险，有可能导致其遴选被拒绝，或被认定为无效遴选或被确定为遴选无效。
- 7.3. 本遴选文件的解释权归“广东粤信项目管理有限公司”“（采购人）”所有。

8 遴选文件的答疑或现场考察

- 8.1. 任何要求对遴选文件进行澄清的遴选申请人，均应以书面形式在遴选截止时间三日前通知遴选单位。遴选代理机构将组织遴选申请人对遴选人所要求澄清的内容以书面形式予以答复。必要时，遴选单位将召开答疑会，并将会议内容以书面形式通知所有遴选申请人，答复中不包括问题的来源。
- 8.2. 遴选申请人在规定的时间内未对遴选文件提出澄清或疑问的，遴选单位将视其为无异议。对遴选文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个遴选申请人。
- 8.3. 除非依本须知第8.1规定的有必要时或**须知前附表**中另有规定，不举行项目集中答疑会或现场考察，如举行集中答疑会或现场考察的，则按以下规定：

- 8.3.1. 在**须知前附表**中规定的日期、时间和地点组织公开答疑会或现场考察；
- 8.3.2. 潜在遴选申请人对本项目提出的疑问，需在答疑会或现场考察召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式（加盖公章）提交至遴选代理机构，潜在遴选申请人代表于上述的时间和地点出席答疑会或现场考察。
- 8.4. 已购买遴选文件的遴选申请人如不出席答疑会或现场考察视为对遴选文件所有内容无任何异议。

9 遴选文件的澄清或修改

- 9.1. 无论出于何种原因，遴选单位可以主动地或在解答遴选申请人提出的疑问时对已发出的遴选文件进行必要的澄清或修改，并于遴选截止时间三日前在发布遴选信息公告的媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有遴选申请人。遴选申请人在收到上述通知后，应立即以书面形式向遴选单位确认。如在24小时之内无书面回函则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。
- 9.2. 澄清或修改时间距遴选截止时间不足三日的，遴选单位在征得已获取遴选文件的遴选申请人同意并书面确认后，可不改变遴选截止时间。
- 9.3. 遴选单位发出的澄清或修改的内容为遴选文件的组成部分，并对潜在遴选申请人具有约束力。

三、遴选申请文件的编制

10 遴选的语言

- 10.1. 遴选申请人提交的遴选申请文件以及遴选申请人与遴选单位就有关遴选的所有来往函电均应使用中文书写。遴选申请人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释遴选文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

11 遴选申请文件的构成

- 11.1. 遴选申请人编写的遴选申请文件应包括初审文件、技术文件、商务文件，编排顺序参见遴选申请文件格式。
- 11.2. 遴选申请文件的构成应符合法律法规及遴选文件的要求。

12 遴选申请文件的编写

- 12.1. 遴选申请人应完整、真实、准确地填写遴选文件中提供的遴选函以及遴选文件中规定的其他所有内容。
- 12.2. 遴选申请人对遴选文件中多个包组进行遴选的，其遴选申请文件的编制可按每个包组的要求分别装订和封装。遴选申请人应当对遴选申请文件进行装订，对未经装订的遴选申请文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由遴选申请人承担。
- 12.3. 遴选申请人必须对遴选申请文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受遴选单位及监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。

12.4. 如果因为遴选申请人的遴选申请文件只填写和提供了本遴选文件要求的部分内容和附件，或没有提供遴选文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果和责任由遴选申请人承担。

13 遴选报价

13.1. 遴选申请人应按照“第四章 用户需求书”中采购项目技术或服务要求规定的内容、责任范围进行报价。并按报价表的要求报出价格。遴选申请人按遴选文件的要求报出全部货物及服务内容所需的所有费用，包括但不限于**须知前附表**中规定的。

13.2. 遴选分项报价应包含：

13.2.1 按遴选文件的要求全部货物及服务内容所需的所有费用，包括但不限于项目的全部产品价格、服务价格、应向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其他税等全部税费、运输、保险、安装、伴随服务、标准附件价、备品备件及专用工具价（如有）、以及履行合同所需的费用、所有风险、责任等其他一切隐含及不可预见的费用。如是提供境外的货物，还应包括货物从境外进口已缴纳或应缴纳的全部关税、增值税和其他税、货物境外离岸价格、国外运输费、国外运输保险费等费用。**须知前附表**中对进口环节关税和增值税另有规定的，从其规定。

13.2.2 对于报价免费的内容须标明“免费”。

13.3. 除**须知前附表**中另有规定，遴选申请人所报的遴选价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的遴选被认为是非实质性响应遴选而予以拒绝。

13.4. 除**须知前附表**中允许有备选方案外，本次遴选不接受选择性报价，否则将被视为无效报价。

13.5. 除**须知前附表**另有规定外，本次遴选不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效报价。

14 遴选货币

14.1. 遴选申请人所提供的服务均应以人民币报价。

15 联合体遴选

15.1. 除非**遴选邀请**中另有规定，不接受联合体参加遴选。如果遴选邀请中规定允许联合体参加遴选的，则必须满足：

15.1.1. 以联合体形式参加遴选的，联合体各方均必须符合本须知“合格的遴选申请人”的一般规定，并至少有一方符合满足“合格的遴选申请人”的特殊条款要求；

15.1.2. 联合体参加遴选的，必须提供各方签订共同遴选协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同遴选协议后，不得再以自己名义单独在同一项目（或包组）中遴选，也不得组成新的联合体参加同一项目（或包组）遴选；

15.1.3. 联合体中有同类资质的遴选申请人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遴选申请人确定资质等级。

15.1.4. 联合体参加遴选的，可以由联合体中的一方或者共同提交遴选保证金，以一方名义提交遴选保证金的，对联合体各方均具有约束力。

15.1.5. 联合体成交的，联合体各方应当共同与遴选申请人签订合同。

16 证明遴选申请人合格和资格的文件

16.1. 遴选申请人应提交证明其有资格参加遴选和成交后有能力履行合同的文件，并作为其遴选申请文件的一部分。如果遴选申请人为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、共同遴选协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则，将导致其遴选无效。

16.2. 遴选申请人提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格遴选申请人。

17 证明服务的合格性和符合遴选文件规定的文件

17.1. 遴选申请人应提交证明文件，证明其拟遴选的服务的合格性符合遴选文件规定。该证明文件作为遴选申请文件的一部分。

17.2. 证明服务与遴选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：

17.2.1. 服务主要内容、方案、质量、标准指标等的详细说明；

17.2.2. 对照遴选文件服务内容与要求，逐条说明所提供服务的对遴选文件的服务内容与要求作出了实质性的响应，并申明与服务内容与要求条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标，遴选申请人须提供所投服务的具体参数值。遴选申请人在阐述时应注意遴选文件的服务内容、要求和标准。遴选申请人在遴选中要实质上满足或超过遴选文件的要求。

18 遴选保证金

18.1. 遴选申请人应按**须知前附表**中规定的金额、期限缴纳遴选保证金，并作为其遴选申请文件的组成部分。

18.2. 如无质疑，非成交人的遴选申请人保证金，在成交通知书发出后五个工作日内不计利息原额退还；如有质疑，遴选单位将在质疑处理完毕后不计利息原额退还（因遴选申请人自身原因导致无法及时退还的除外）。

18.3. 成交人的遴选保证金，在成交人与遴选人签订合同后五个工作日内不计利息原额退还（因遴选申请人自身原因导致无法及时退还的除外）。

18.4. 下列任一情况发生时，遴选保证金将不予退还：

18.4.1. 遴选申请人在遴选文件中规定的遴选有效期内撤回其遴选；

18.4.2. 成交后无正当理由放弃成交或成交人拒绝与遴选人签订合同；

18.4.3. 将成交项目转让给他人，或者在遴选文件中未说明，且未经遴选人同意，违反遴选文件规定，将成交项目分包给他人的；

18.4.4. 成交人未按本须知规定缴纳遴选代理服务费。

19 遴选有效期

19.1. 遴选应自**须知前附表**中规定的遴选申请文件递交截止时间起，并在**须知前附表**中所述期限内保持有效。遴选有效期不足的遴选将被视为非实质性响应，视为无效遴选。

19.2. 特殊情况下，在原遴选有效期截止之前，遴选代理机构可要求遴选申请人延长遴选有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。遴选申请人可拒绝遴选代理机构的这种要求，其遴选保证金将予以退还，但其遴选在原遴选有效期期满后将不再有效。同意延长遴选有效期的遴选申请人将不会被要求和允许修正其遴选，而只会被要求相应地延长其遴选保证金的有效期。

在这种情况下，本须知有关遴选保证金的退还和没收的规定将在延长的有效期内继续有效。

20 遴选申请文件的式样和签署

- 20.1. 遴选申请文件的式样：遴选申请人应准备一份遴选申请文件正本、电子文件和**须知前附表**中规定数目的副本，遴选申请文件的副本可采用正本的复印件。每套遴选申请文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。
- 20.2. 遴选申请文件的签署：
 - 20.2.1. 遴选申请文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并按要求签字、盖章，副本可以复印，与正本具有同等法律效力。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在遴选申请文件中。
 - 20.2.2. 遴选申请文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

四、遴选申请文件的递交

21 遴选申请文件的密封和标记

- 21.1. 遴选申请人应单独提交一个密封信封，并在信封上标明“开标信封”字样，内容包括法定代表人证明书或法定代表人授权委托书、电子文件和开票资料说明函及附件（如适用），若本项目（或包组）接受联合体参加遴选，则双方应将各方共同签署的《联合遴选协议》和《遴选联合体授权主体方协议书》一并提交。开标信封是遴选申请文件的组成部分。
- 21.2. 遴选申请文件封装：
 - 21.2.1. 清楚写明遴选申请人名称和地址。
 - 21.2.2. 注明遴选邀请中指定的项目名称、项目编号、包组号（如有）和“在（遴选申请文件中规定的开标日期和时间）之前不得启封”的字样。
- 21.3. 如果未按本须知上款要求加写标记和密封，遴选代理机构对误投或提前启封概不负责。

22 遴选截止期

- 22.1. 遴选申请人应在不迟于**须知前附表**中规定的截止日期和时间将遴选申请文件递交至遴选代理机构，递交地点应是**须知前附表**中指定的地址。
- 22.2. 为使遴选申请人准备遴选时有充分时间对遴选文件的修改部分进行研究，遴选单位可适当推迟遴选截止期，但应发布公告并书面通知所有购买遴选文件的潜在遴选申请人。在此情况下，遴选单位和遴选申请人受遴选截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。
- 22.3. 遴选代理机构将拒收在遴选文件规定的遴选截止时间之后送达的遴选申请文件。

23 遴选申请文件的修改和撤回

- 23.1. 遴选申请人在遴选截止时间前，可以对所递交的遴选申请文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知遴选单位。补充、修改的内容应当按遴选文件要求签署、盖章，并作为遴选申请文件的组成部分。在遴选截止时间之后，遴选申请人不得对其遴选申请文件做任何修改和补充。

五、开标与评审

24 开标

- 24.1. 遴选代理机构在遴选邀请中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时邀请所有遴选申请人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。
- 24.2. 开标时，由按签到顺序递交遴选申请文件的前三名遴选申请人代表作为全体遴选申请人推选的代表就所有遴选申请文件的密封情况进行检查，经确认无误后由遴选工作人员当众拆封，宣读遴选申请人名称、遴选文件的其他主要内容和遴选文件允许提供的备选遴选方案，以及遴选代理机构认为合适的其他内容。
- 24.3. 在开标时，未宣读的遴选价格、价格折扣和遴选文件允许提供的备选遴选方案等实质内容，评审时不予承认。
- 24.4. 遴选代理机构将做开标记录，开标记录由遴选申请人代表和有关人员共同签字确认。
- 24.5. 参加开标会是遴选申请人的权利，遴选申请人不参加开标的，视同认可开标结果。

25 评审委员会和评审方法

- 25.1. 评审由依照相关法律、法规规定组建的评审委员会负责。评审委员会成员由遴选人自行确定，评审委员会人数将按照**须知前附表**中确定。
- 25.2. 评审委员会名单在评审结果确定前严格保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，遴选当事人也可以要求该评审专家回避：
 - 25.2.1. 评审委员会中，同一任职单位评审专家超过二名的；
 - 25.2.2. 参与遴选文件论证的；
 - 25.2.3. 参加遴选活动前3年内与遴选申请人存在劳动关系；
 - 25.2.4. 参加遴选活动前3年内担任遴选申请人的董事、监事；
 - 25.2.5. 参加遴选活动前3年内是遴选申请人的控股股东或者实际控制人；
 - 25.2.6. 与遴选申请人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；
 - 25.2.7. 与遴选申请人有其他可能影响遴选活动公平、公正进行的关系。
- 25.3. 评审委员会和有关工作人员不得透露对遴选申请文件的评审和比较以及与评审有关的其他情况。
- 25.4. 评审委员会将按照**须知前附表**中确定的评审方法和本遴选文件第五章中规定的评审标准进行评审。
- 25.5. 评审委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评审委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评审委员会成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

26 遴选申请文件的初审

- 26.1. 评审委员会将依法审查遴选申请文件是否完整、文件签署是否合格、是否按遴选文件的规定

密封和标记、遴选申请人是否缴纳了遴选保证金、有无计算上的错误等。

- 26.2. 遴选申请文件中开标一览表（报价表）内容与遴选申请文件中明细表内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准。遴选申请文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；对不同文字文本遴选申请文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果遴选申请人不接受对其错误的更正，其遴选将被视为无效遴选或确定为遴选无效。
- 26.3. 对于遴选申请文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评审委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何遴选申请人的相对排序。
- 26.4. 在详细评审之前，评审委员会要审查每份遴选申请文件是否实质上响应了遴选文件的要求。实质上响应的遴选申请文件应该是与遴选文件要求的关键条款、条件和规格相符或优于，没有实质偏离的遴选申请文件。评审委员会决定遴选的响应性只根据遴选申请文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但遴选有不真实不正确的内容时除外。
- 26.5. 实质上没有响应遴选文件要求的遴选将被视为无效遴选。遴选申请人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其遴选成为实质上响应的遴选。
- 26.5.1. 在资格性审查、符合性检查时，未能通过资格性、符合性审查被认定为无效遴选，具体条款详见遴选文件第五章《资格、符合性评审条款》。
- 26.5.2. 评审委员会对各遴选申请人进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效遴选者应实行及时告知，由评审委员会主任或遴选人代表将集体意见现场及时告知遴选申请人，以让其核证、澄清事实。

27 遴选申请文件的澄清

- 27.1. 评审期间，对遴选申请文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会可以书面形式（应当由评审委员会专家签字）要求遴选申请人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得超出遴选申请文件的范围或者改变遴选申请文件的实质性内容。遴选申请人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字或盖章，并不得超出遴选申请文件的范围或者改变遴选申请文件的实质性内容。有关澄清的答复均应由遴选申请人的法定代表人或授权代表签字或盖章的书面形式作出。
- 27.2. 遴选申请人的澄清文件是其遴选申请文件的组成部分。

28 遴选申请文件详细评价

- 28.1. 评审委员会将对通过资格性、符合性审查的遴选申请文件进行详细评价和比较。
- 28.2. 评审结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评审结果：
- 1) 分值汇总计算错误的；
 - 2) 分项评分超出评分标准范围的；
 - 3) 评审委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

4) 经评审委员会认定评分畸高、畸低的。

评审报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评审委员会应当当场修改评审结果，并在评审报告中记载；评审报告签署后，遴选单位发现存在以上情形之一的，应当组织原评审委员会进行重新评审。

29 定标原则与授标

- 29.1. 评审委员会按照遴选文件确定的评审方法、步骤、标准，对遴选申请文件进行评审，提出书面评审报告。
- 29.2. 采用综合评分法的，按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，由评审委员会通过随机抽取方式确定。除**须知前附表**另有规定的，推荐综合得分排名第一的遴选申请人为第一成交候选人，排名第二的遴选申请人为第二成交候选人。
- 29.3. 采用最低评审价法的，按遴选报价由低到高顺序排列。遴选报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。排名第一的遴选申请人为第一成交候选人，排名第二的遴选申请人为第二成交候选人。
- 29.4. 评审委员会提交评审报告和推荐成交意见报遴选人确认，遴选人在收到评审报告后的法定时间内，按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定成交人，也可以事先授权评审委员会直接确定成交人。确认后遴选代理机构将在刊登本项目遴选公告的媒体上发布成交公告。不在成交名单之列者即为非成交人，遴选代理机构不再以其他方式另行通知。
- 29.5. 因不可抗力或自身原因不能履行合同的、不按要求与遴选人签订合同、成交人放弃成交资格被依法确认无效的，遴选人可以与排在成交人之后第一位的成交候选人签订合同，也可以重新开展遴选活动。
- 29.6. 在遴选中，出现下列情形之一的，应予废标：
 - 29.6.1. 符合专业条件的遴选申请人或者对遴选文件作实质响应的遴选申请人不足三家的；
 - 29.6.2. 出现影响遴选公正的违法、违规行为的；
 - 29.6.3. 遴选申请人的报价均超过了项目预算，遴选人不能支付的；
 - 29.6.4. 因重大变故，遴选任务取消的。

30 成交通知书

- 30.1. 成交人确定后，遴选代理机构将在发布遴选信息公告的媒体上发布成交公告，并向成交人发出《成交通知书》，向非成交人发出《遴选结果通知书》，《成交通知书》对成交人和遴选申请人具有同等法律效力。
- 30.2. 《成交通知书》将作为授予合同资格的合法依据，是合同的一个组成部分。
- 30.3. 成交人凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《成交通知书》。

六、询问、质疑

31 询问

- 31.1. 遴选申请人对遴选活动事项有疑问的，可以向遴选单位提出询问，询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。
- 31.2. 遴选单位在三个工作日内对遴选申请人依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

32 质疑

32.1. 提出质疑的期限

- 32.1.1. 对可以质疑的遴选文件提出质疑的，为收到遴选文件之日或者遴选文件公告期限届满之日起七个工作日内；
- 32.1.2. 对遴选过程提出质疑的，为各遴选程序环节结束之日起七个工作日内；
- 32.1.3. 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起七个工作日内。

32.2. 提出质疑的要求

- 32.2.1. 遴选申请人在质疑期内一次性提出针对同一遴选程序环节的质疑，以书面形式向遴选单位提出。
- 32.2.2. 遴选申请人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：①遴选申请人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；②质疑项目的名称、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。遴选申请人为自然人的，应当由本人签字；遴选申请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。
- 32.2.3. 递交质疑书时需提交质疑书原件、法定代表人授权委托书（应载明委托代理的具体权限及事项）及授权代表身份证复印件。
- 32.2.4. 遴选申请人质疑应当有明确的请求和必要的证明材料，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。
- 32.2.5. 对于捏造事实、滥用维权扰乱遴选秩序的恶意质疑者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上，将纳入不良行为记录名单并承担相应的法律责任。

32.3. 质疑的回复

- 32.3.1. 遴选单位在收到遴选申请人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑遴选申请人和其他有关遴选申请人，但答复的内容不涉及商业秘密。

七、授予合同

33 合同的订立

- 33.1. 除非须知前附表另有规定，遴选人应当自成交通知书发出之日起三十个日历日内，按照遴选文件和成交人遴选申请文件的约定，与成交人签订书面合同。所签订的合同不得对遴选文件和成交人遴选申请文件作实质性修改。
- 33.2. 遴选单位不得向成交人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交人私下订

立背离合同实质性内容的协议。

34 合同的履行

- 34.1. 合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同需要变更的，遴选人应将有关合同变更内容，以书面形式报监督管理部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，遴选人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报监督管理部门备案。
- 34.2. 合同履行中，遴选人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与遴选申请人签订补充合同，但所补充合同的金额不得超过原合同金额的百分之十。签订补充合同的必须按规定备案。

35 履约保证金

- 35.1. 成交人应按照**须知前附表**规定的金额，采用遴选文件中提供的履约保证金保函格式或遴选人可以接受的其他形式向遴选人提交履约保证金。

36 遴选代理服务费

按照遴选文件**须知前附表**中的规定缴纳遴选代理服务费。

质疑函

一、质疑遴选申请人基本信息

质疑遴选申请人：

地址：_____ 邮编：_____

联系：_____ 联系电话：_____

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

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：_____

遴选人名称：_____

遴选文件获取日期：_____

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：_____

签字(签章)：_____ 公章：_____

日期： 年 月 日

质疑函制作说明：

1. 遴选申请人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑遴选申请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遴选申请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. 质疑遴选申请人若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体采购包号。
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. 质疑遴选申请人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑遴选申请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章，并加盖公章。

第三章 合同文本

合 同 书

项目名称：_____

合同编号：_____

甲 方：_____

乙 方：_____

签订时间：_____

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订，但不得修改实质性条款。

甲方（采购人）：广州市从化区消防救援大队

电 话：

住 所：

乙方（成交人）：

电 话：

住 所：

根据 广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)（项目编号：YXGL26GZ18277）的采购结果，按照《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、采购标的、数量

序号	采购标的	数量
1	广东省广州市从化区消防救援大队2026年物业管理服务采购项目(三次)	1项

二、合同金额

合同金额为（大写）：_____元（¥_____元）。

三、服务期限

自签订合同之日起一年。____年____月____日至____年____月____日止。

四、付款方式

由甲方按下列程序付款：

服务期内分 5 次支付：

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

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

3. 第二季度结束后,经甲方验收合格,结合第二季度考核结果确认应付乙方金额后,甲方在收到乙方提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款,本次甲方向乙方支付的金额不超过合同总价 25%的款项;乙方知悉并同意,因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额,甲方不再另行支付,该核减后金额视为甲方已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。

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

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

6. 付款方式:采用银行转账、银行汇付(含电汇)等方式。

7. 乙方凭以下有效文件与甲方结算:

(1) 合同;

(2) 乙方开具的正式发票;

(3) 中标通知书。(如乙方迟延提供发票等相关结算文件的,甲方可以延迟付款并不承担违约责任。)

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

五、技术要求

(一) 服务范围

序号	维护内容	项目	维护频率	服务内容	备注
----	------	----	------	------	----

1	环境卫生与保洁管理	从化大队大队部	每日保洁	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m ² ，保洁面积 10358.52 m ² 。	
2	绿化的养护和管理	从化大队大队部	每日绿化养护	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m ² ，绿化面积 4676 m ² 。	
		环市东路站	每月 2 次全面绿化养护	环市东路站（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 4527.38 m ² ，绿化面积 5000 m ² 。	
		环城路站	每月 2 次全面绿化养护	环城路站（广州市从化区环城路 23 号），建筑面积 3549.15 m ² ，绿化面积 800 m ² 。	
		温泉站	每月 2 次全面绿化养护	温泉站（广州市从化区温泉镇卫东村委旁），建筑面积 500 m ² ，绿化面积 200 m ² 。	
		高埔站	每月 2 次全面绿化养护	高埔站（广州市从化区太平镇中花路 373 号），建筑面积 600 m ² ，绿化面积 100 m ² 。	
3	零星维修服务	大队部+ 属下队站	按需	对大队部及属下队站营区的给排水、强弱电等内容进行日常零星维修、抢修及保养。维修所需材料由大队按支队采购程序进行，按程序支付。	1 人
4	空调维护保养	大队部+ 属下队站	1 年 1 次	对大队部及属下队站的空调内外机进行清洁保养及加雪种。	一次包含： 大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
5	厨房炉具管道清洗	大队部+ 属下队站	1 年 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个点厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清	一次包含： 大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高

				洗，一年共完成 2 次。	埔站
6	化粪池、油污井清掏、疏通	大队部+ 属下队站	1 年 4 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护。	一次包含： 大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
7	除四害、防治白蚁、蛇患	大队部+ 属下队站	每月 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站等 5 个站点每月开展 2 次除四害、防治白蚁和蛇患工作。	一次包含： 大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
8	厨师服务	工作地点由甲方调配	1 年	负责早、中、晚三餐制作，保证准时开餐、口味适宜、营养均衡。根据指战员反馈和季节变化定期设计更新菜单；协助食材采购验收、存储盘点。须持有有效的健康证明上岗。	

（二）具体要求

日常管理与服务：

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

（三）人员配置

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

1. 保洁服务：保洁员 3 人，有 1-3 年保洁工作经验，身体健康，无不良嗜好，无

犯罪记录，保密意识强。工作日期间（8：00--18：00）保证3人同时在岗，周末节假日（8：30--11：30；14：30--17：30）需保证1人在岗。

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

3. 零星维修服务：工程部人员1人，需持电工证上岗。

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

（以上物业工作人员需提供无犯罪证明）

（四）服务内容

1、环境卫生与保洁管理

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

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

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

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

1.5. 每天清洗及保洁各区域的洗手间、检查更换卫生纸、洗手液、洁瓷精。厕所内无臭无味，目视地面、坑位、小便池、洗手盆干净，无尿迹、痰迹和其它污迹，无茶渣、

烟头、纸巾、果皮等垃圾存在，特殊情况需按实际加强消毒频次；相关消耗品的提供另行约定。收集区域内垃圾，并更换垃圾袋，不少于每天 1 次清洁垃圾筒。

1.6. 不少于每周 1 次检查并清扫大楼天台、设备机房等部位。

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

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

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

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

1.11. 垃圾杂物要“日产日清”，不摆放过夜。

1.12. 服务区域内的污水经污水管道集中排放处理。

1.13. 为保持污水管通畅，保洁员每月 2 次对排水沟清扫（含明沟、暗沟）。

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

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

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

2、绿化的养护和管理

2.1. 绿化养护范围：具体负责大队部及环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站绿化养护等。服务区域内的树木按规定悬挂树种铭牌。服务区域内的人造绿化景点布置、

设置。节假日或重大接待任务期间的绿化物装点、布置。

2.2. 绿化养护所需杀虫剂、化肥、工具等由乙方负责。

2.3. 养护要求：

(1) 除草：每月一次，并把杂草等杂物清理出去。

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

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

2.4. 清除枯枝

枯枝死枝一经发现，及时清理。

2.5. 抗旱

(1) 种后不到一年的新种树木，成活率在 99%以上。

(2) 种植已超过一年以上的树种，保存率在 95%以上。

2.6. 抗台扶正

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

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

2.7. 施肥

(1) 一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。

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

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

2.8. 养护质量标准

(1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。

(2) 及时松土施肥、浇水、治虫，保证植株健旺，花朵鲜艳。

(3) 花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。

(4) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

2.9. 绿化草坪增加 30 m²含在总报价内，不再另行计取费用，增加 30 m²以上按实际费用结算。树苗增加费用由甲方负责。

3、零星维修服务

对大队部及属下队站营区的给排水、强弱电、等内容进行日常零星维修、抢修及保养。维修所需材料由大队按支队采购程序进行，按程序支付。

服务内容：

(1) **给排水系统零星维修：**公共区域给排水支管、阀门、龙头、洁具检修更换；雨水管、污水管道、地漏、检查井疏通及局部维修。

(2) **强弱电零星维修：**公共照明灯具、开关、插座检修更换；线路故障排查、小型线路整改；配电箱内元器件维护更换（高压配电设备除外）。

(3) **附属设施维修：**门窗、玻璃、瓷砖、栏杆、门禁、道闸等营区简易配套设施故障排查与小型维修。

(4) **应急抢修：**发生水管爆裂、大面积渗水、公共区域断电等突发险情，及时到场开展应急处置，消除安全隐患。

服务响应及管理要求：

(1) 建立报修台账，凭甲方（大队审批后）报修工单组织施工，留存维修前后影像资料、维修记录并归档。普通零星报修：接报后 2 小时内到场勘查，制定维修方案并组织施工；应急抢修（漏水、险情类）：30 分钟内抵达现场优先处置隐患，事后补齐相关资料。

(2) 维修所用耗材，维修所需材料由大队按支队采购程序进行，按程序支付。

(3) 维修完工项目质保期不少于 12 个月，**质保期从维修项目经甲方验收合格之日起开始计算**；质保期内因施工工艺问题造成损坏的，乙方须免费返修；因耗材本身质量问题导致故障，由甲方负责耗材更换，乙方免费提供人工维修服务。

(4) 维修作业全过程落实安全文明施工，设置现场警示防护，施工期间安全生产

责任由乙方全部承担。

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

- 4.1. 清洗内机面板、过滤器、蒸发器和主机的壳体、冷凝器等；
- 4.2. 清除控制板的集尘，调整连线的解除状态和管线的位置等；
- 4.3. 室内机清洗过滤网采用消毒处理，室外机清除灰尘或烟垢使循环风量畅通一年一次；
- 4.4. 如有必要追加或更换冷媒和冷冻油；
- 4.5. 确保空调设备正常使用，完好率达到 100%。
- 4.6. 更换老化或损坏的零部件；维修所需配件由甲方负责采购。

5、厨房炉具管道清洗

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

6、化粪池、油污井清掏、疏通服务

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

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

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

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

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

7、除四害、防治白蚁、蛇患

7.1. 除“四害”服务的要求

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

杀工作。

(2) 服务要求:

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

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

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

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

(3) 蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

(4) 蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

7.2. 消毒服务要求

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

(2) 消毒器械：超低容量喷雾器等。

(3) 消毒药物按卫生部门有关规定。

7.3. 建立健全的消毒工作档案。每次完成消毒任务后，须经甲方有关管理员签名确认，并将相关资料归档。

8、厨师服务

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

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

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

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

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

（五）服务管理目标

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

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

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

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

（六）其他说明

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

2. ★乙方承诺为保障所供服务稳定性，如中标本项目乙方及被分包单位，均按照《中华人民共和国劳动法》、《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》等相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定乙方必须支付的社保及其他应付费）。乙方应按照《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金管理条例》、人力资源和社会保障部《实施〈中华人民共和国社会保险法〉若干规定》、《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》等相关规定，支付国家规定必须购买的社保费用和缴存住房公积金。

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

4. 乙方派驻的员工不尽职守的，须在接到甲方书面通知后 3 天内更换人员。

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

（七）考核办法及检查标准

（1）考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合，按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

（2）考核范围和内容

1、考核范围：

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

2、考核内容：

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

（3）考核方式和标准

1、季度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	保洁服务 (20分)	大厅、楼道：地面无尘无污，扶手无灰，玻璃光亮。	4	
		外围保洁：主干道目视无垃圾、污渍、积水，垃圾滞留不超1小时。	4	
		电梯轿厢：内壁无手印划痕，按键无尘。	4	
		卫生间：地面干燥无异味，洁具无污垢黄渍。	4	
		垃圾桶外表干净，桶内垃圾不超过2/3。	4	
二	绿化养护 (20分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	
三	日常管理 (15分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	
		人员稳定，人员变动报总务后勤部	3	
		出入登记、检查、处理情况记录	3	
四	设施的维护 (15分)	维修和管理制度健全，有报修档案	3	
		零星维修及时完成，重大维修及时发现、报告、查处	3	
		空调设备的维护	3	
		楼宇内的公共财物齐全、无人为损坏	3	

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
		餐厨设备定期检查、清洗、保养	3	
五	除四害、防治白蚁、蛇患（18分）	消杀计划实施情况	3	
		消杀效果	3	
		投诉处理	4	
		工具及药物使用情况	4	
		上级单位检查结果	4	
六	化粪池清理、隔油池清理、管道清理（7分）	各项清理记录表完备	2	
		清理制度完善	2	
		清掏效果	3	
七	食品安全管理（5分）	严格执行卫生、食品管理制度，严格执行食品加工等各项操作规程，执行“生与熟隔离；荤与素隔离、成品与半成品隔离；食物与杂物隔离，”的“四隔离”制度。严格落实食品留样制度	5	
	综合得分（100分）		100	
备注：每季度由后勤部门随机抽查，满分为100分。				

2、考核结果应用

根据以上标准，每季度进行一次考核，并以最终考核结果按以下支付服务费：

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

六、验收要求

1、甲方按约定标准对乙方履约情况进行考核验收。验收内容包括：服务质量、人

员配置、环境卫生、档案资料、投诉处理等。乙方应配合提供验收所需资料、台账等，不得拒绝或拖延。

2、甲方按乙方每季度考核分值计付相应费用，若乙方收到甲方发出的书面整改通知书，应在甲方指定的整改期限内进行整改，逾期不整改的，甲方有权按照本合同第九条第2款即逾期提供服务约定追究乙方的违约责任。

3、合同终止时，乙方应配合完成退场交接验收，移交资料、物品、场地及相关费用结清。

七、知识产权归属

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

八、保密

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

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

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

九、违约责任与赔偿损失

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

2、乙方未能按本合同约定的服务时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总金额 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上（含 15 天）的，甲方有权单方解除合

同，要求乙方退还未提供服务期间的服务费，以及要求乙方支付合同总金额 3%的违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。

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

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

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

6、其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十、争端的解决

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

十一、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。

十二、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十三、其它

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

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

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

4、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十四、合同生效

合同自甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章之日起生效。

(一)合同壹式肆份，其中甲乙双方各执贰份。

采购人（盖章）：

供应商（盖章）：

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签名或签章）：

或授权代表（签名或签章）：

签定地点：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

日

开户名称：

银行账号：

开 户 行：

第四章 用户需求书

用户需求书

一、有关说明：

(一) 遴选申请人须对本项目的采购标的进行整体响应，任何只对本项目采购标的其中一部分内容、数量进行的响应都被视为无效响应。

(二) 用户需求书中标注“★”号条款为实质性条款，必须逐条进行响应，有任何一条未响应或负偏离则导致响应无效。

(三) 用户需求书中标注“▲”号条款为重要技术参数，有部分“▲”条款未响应或负偏离，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效响应条款。

二、项目概况一览表

采购内容	所属行业	数量	服务期	采购预算
广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目 (三次)	物业管理	一项	自签订合同之日起一年	人民币 449800 元

三、项目基本概况

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

四、具体委托服务管理事项

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

五、商务要求：

序号	需求名称	需求说明
1	合同履行期限	自签订合同之日起一年。
2	标的提供	采购人指定地点。

序号	需求名称	需求说明
	的地点	
3	付款方式	（一）服务期内分 5 次支付： 1. 自合同签订后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同总价 20%的款项； 2. 第一季度结束后，经采购人验收合格，结合第一季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付金额不超过合同总价 5%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 5%的款项支付义务。 3. 第二季度结束后，经采购人验收合格，结合第二季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。 4. 第三季度结束后，经采购人验收合格，结合第三季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；成交供应商知悉并同意，因季度考核不达标而在本次支付中被核减的金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。 5. 合同期限届满后，经采购人验收合格，结合第四季度考核结果确认应付成交供应商金额后，采购人在收到成交供应商提供的正式等额发票后 10 个工作日内支付合同价款，本次采购人向成交供应商支付的金额不超过合同总价 25%的款项；因季度考核不达标而在本次支付中被核减的

序号	需求名称	需求说明
		金额，采购人不再另行支付，该核减后金额视为采购人已于本次支付时履行了合同总价 25%的款项支付义务。 6. 付款方式：采用银行转账、银行汇付（含电汇）等方式。 7. 成交供应商凭以下有效文件与采购人结算： （1）合同； （2）成交供应商开具的正式发票； （3）中标通知书。（如成交供应商迟延提供发票等相关结算文件的，采购人可以延迟付款并不承担违约责任。） （二）成交供应商知悉并同意，因采购人使用的是财政资金，采购人在合同约定的付款时间内已向政府采购支付的部门提交支付申请的，即视为采购人已经按期支付，实际到账迟延不视为采购人违约。成交供应商不得因财政拨款延迟到账而拒绝为采购人提供服务，否则视为成交供应商违约。
4	报价要求	1、响应报价不得超过本项目最高限价或预算金额，否则视为响应无效。 2、本项目为人民币报价，采用总价包干，在总价范围内，根据季度考核结果结算，但不得超出本项目最高限价或预算金额。该包干总价为中标供应商按照合同约定完成合同全部义务后所适用的总价格，包括但不限于：人员工资、补贴、节假日补贴、加班费、社保、住房公积金、工伤、医疗、伤亡相关全部费用、人员食宿费用、增值税及附加等全部税费、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项履行本采购项目应有的所有费用。除本合同明确约定的费用外，采购人无需支付任何额外费用和承担任何额外义务。
5	验收要求	1、采购人按约定标准对物业履约情况进行考核验收。验收内容包括：服务质量、人员配置、环境卫生、档案资料、投诉处理等。物业公司应配合提供验收所需资料、台账等，不得拒绝或拖延。 2、甲方按乙方每季度考核分值计付相应费用，若乙方收到甲方发出的书面整改通知书，应在甲方指定的整改期限内进行整改，逾期不整改的，甲方有权按照本合同第九条第 2 款即逾期提供服务约定追究乙方的违

序号	需求名称	需求说明
		约责任。 3、合同终止时，物业公司应配合完成退场交接验收，移交资料、物品、场地及相关费用结清。

六、技术要求

（一）服务范围

序号	维护内容	项目	维护频率	服务内容	备注
1	环境卫生与保洁管理	从化大队大队部	每日保洁	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m ² ，保洁面积 10358.52 m ² 。	
2	绿化的养护和管理	从化大队大队部	每日绿化养护	从化大队大队部（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 5850.3 m ² ，绿化面积 4676 m ² 。	
		环市东站	每月 2 次全面绿化养护	环市东路站（广州市从化区环市东路 933 号），建筑面积 4527.38 m ² ，绿化面积 5000 m ² 。	
		环城路站	每月 2 次全面绿化养护	环城路站（广州市从化区环城路 23 号），建筑面积 3549.15 m ² ，绿化面积 800 m ² 。	
		温泉站	每月 2 次全面绿化养护	温泉站（广州市从化区温泉镇卫东村委旁），建筑面积 500 m ² ，绿化面积 200 m ² 。	
		高埔站	每月 2 次全面绿化养护	高埔站（广州市从化区太平镇中花路 373 号），建筑面积 600 m ² ，绿化面积 100 m ² 。	
3	零星维修服务	大队部+属下队站	按需	对大队部及属下队站营区的给排水、强弱电、等内容进行日常零星维修、抢修及保养。维修所需材料由大队按支队采	1 人

				购程序进行，按程序支付。	
4	空调维护保养	大队部+ 属下队站	1 年 1 次	对大队部及属下队站的空调内外机进行清洁保养及加雪种。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
5	厨房炉具管道清洗	大队部+ 属下队站	1 年 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点厨房的油网烟罩、隔油网、油烟处理器、抽风机、排烟管道等清洗，每半年进行一次清洗，一年共完成 2 次。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
6	化粪池、油污井清掏、疏通	大队部+ 属下队站	1 年 4 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站 5 个站点的下水道、化粪池、化油池清理及日常疏通维护。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
7	除四害、防治白蚁、蛇患	大队部+ 属下队站	每月 2 次	对大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站等 5 个站点每月开展 2 次除四害、防治白蚁和蛇患工作。	一次包含：大队部、环市东路站、环城路站、温泉站、高埔站
8	厨师服务	工作地点由采购人调配	1 年	负责早、中、晚三餐制作，保证准时开餐、口味适宜、营养均衡。根据指战员反馈和季节变化定期设计更新菜单；协助食材采购验收、存储盘点。须持有效的健康证明上岗。	

（二）具体要求

日常管理与服务：

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

（三）人员配置

根据采购人的需求进行岗位配置，按要求派遣符合要求的专业人员至消防大队任职，

并在必要时抽调中标单位其他人员到消防大队完成任务。各岗位均需认真履行职责，认真执行各岗位的规章制度，服从并执行广州市从化区消防救援大队的各项相关规定。

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

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

3. 零星维修服务：工程部人员 1 人，需持电工证上岗。

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

（以上物业工作人员需提供无犯罪证明）

（四）服务内容

1、环境卫生与保洁管理

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

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

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

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

面等。

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

1.6. 不少于每周 1 次检查并清扫大楼天台、设备机房等部位。

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

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

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

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

1.11. 垃圾杂物要“日产日清”，不摆放过夜。

1.12. 服务区域内的污水经污水管道集中排放处理。

1.13. 为保持污水管通畅，保洁员每月 2 次对排水沟清扫（含明沟、暗沟）。

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

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

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

2、绿化的养护和管理

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

2. 2. 绿化养护所需杀虫剂、化肥、工具等由成交供应商负责。

2. 3. 养护要求：

（1）除草：每月一次，并把杂草等杂物清理出去。

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

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

2. 4. 清除枯枝

枯枝死枝一经发现，及时清理。

2. 5. 抗旱

（1）种后不到一年的新种树木，成活率在 99%以上。

（2）种植已超过一年以上的树种，保存率在 95%以上。

2. 6. 抗台扶正

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

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

2. 7. 施肥

（1）一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。

（2）低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。

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

2.8. 养护质量标准

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

2.9. 绿化草坪增加 30 m²含在总报价内，不再另行计取费用，增加 30 m²以上按实际费用结算。树苗增加费用由采购人负责。

3、零星维修服务

对大队部及属下队站营区的给排水、强弱电、等内容进行日常零星维修、抢修及保养。维修所需材料由大队按支队采购程序进行，按程序支付。

服务内容：

(1) **给排水系统零星维修：**公共区域给排水支管、阀门、龙头、洁具检修更换；雨水管、污水管道、地漏、检查井疏通及局部维修。

(2) **强弱电零星维修：**公共照明灯具、开关、插座检修更换；线路故障排查、小型线路整改；配电箱内元器件维护更换（高压配电设备除外）。

(3) **附属设施维修：**门窗、玻璃、瓷砖、栏杆、门禁、道闸等营区简易配套设施故障排查与小型维修。

(4) **应急抢修：**发生水管爆裂、大面积渗水、公共区域断电等突发险情，及时到场开展应急处置，消除安全隐患。

服务响应及管理要求：

(1) 建立报修台账，凭采购人（大队审批后）报修工单组织施工，留存维修前后影像资料、维修记录并归档。普通零星报修：接报后 2 小时内到场勘查，制定维修方案并组织施工；应急抢修（漏水、险情类）：30 分钟内抵达现场优先处置隐患，事后补齐相关资料。

(2) 维修所用耗材，维修所需材料由大队按支队采购程序进行，按程序支付。

(3) 维修完工项目质保期不少于 12 个月，质保期从维修项目经采购人验收合格之日起开始计算；质保期内因施工工艺问题造成损坏的，供应商须免费返修；因耗材本身质量问题导致故障，由采购人负责耗材更换，供应商免费提供人工维修服务。

(4) 维修作业全过程落实安全文明施工，设置现场警示防护，施工期间安全生产责任由供应商全部承担。

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

- 4.1. 清洗内机面板、过滤器、蒸发器和主机的壳体、冷凝器等；
- 4.2. 清除控制板的集尘，调整连线的解除状态和管线的位置等；
- 4.3. 室内机清洗过滤网采用消毒处理，室外机清除灰尘或烟垢使循环风量畅通一年一次；
- 4.4. 如有必要追加或更换冷媒和冷冻油；
- 4.5. 确保空调设备正常使用，完好率达到 100%。
- 4.6. 更换老化或损坏的零部件；维修所需配件由采购人负责采购。

5、厨房炉具管道清洗

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

6、化粪池、油污井清掏、疏通服务

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

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

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

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

6.4. 全年负责大队部及各消防站的下水道日常疏通、马桶疏通、地漏疏通、营区市

政管道疏通等，发现问题，随叫随到，及时处理。

7、除四害、防治白蚁、蛇患

7.1. 除“四害”服务的要求

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

（2）服务要求：

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

②灭鼠标准：鼠迹不超过检查点 2% 。

③灭蚊标准：蚊幼及蛹的阳性孳生不超过检查点 3%。

④灭蝇标准：蝇幼及蛹的阳性孳生不超过 3 处。

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

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

（3）蛇患防治服务：设置防范标志，投放防蛇药等防止蛇患；

（4）蚁害防治服务：投放灭蚁药等防止蚁害；

7.2. 消毒服务要求

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

（2）消毒器械：超低容量喷雾器等。

（3）消毒药物按卫生部门有关规定。

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

8、厨师服务

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

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

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

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

(5) 采购人有权抽查复检经过成交供应商认定体检合格的成交供应商人员, 对于复检不合格的成交供应商员工, 采购人有权要求成交供应商及时更换, 同时成交供应商必须保证出勤人数, 不影响采购人的开伙; 采购人有权抽查成交供应商员工的劳动合同、身份证明等, 成交供应商及其员工应配合采购人的抽检。

(五) 服务管理目标

(1) 由于设备、设施的缺陷而预期会带来的安全隐患, 成交供应商应及时告知采购人, 否则由此引发的安全事故或财产损失由成交供应商负全责。

(2) 成交供应商没有尽责管理保养维护设备设施而造成安全事故或是财产损失, 由成交供应商负全责。

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

序号	指标名称	达标率	管理指标实施措施
1	清洁、保洁率	99%	落实责任人进行保洁工作, 实行巡查制度, 并由管理员监督执行, 以确保大楼区域内垃圾日产日清, 空气清新、设施完好。
2	公共设施完好率	98%	落实责任人实行巡视检查制度, 管理员监督执行, 以确保大楼的安全。
3	绿化合格率	95%	落实责任人进行绿化工作, 实行巡查制度, 并由管理员监督执行, 以确保服务范围内的绿化完好。

4	有效投诉	每月小于 2 宗	按照政策规定, 做好各项工作, 同时加强与业(用)户的沟通, 了解客户的愿望和要求, 满足客户的需要, 发生投诉及时处理并记录, 同时建立档案跟踪处理结果。
5	投诉处理率	100%	
6	消防大队满意率	96%	以业(用)户需求为关注焦点, 加强双方的沟通, 以确保客户对物业管理工作的满意。

(六) 其他说明

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

2. ★供应商承诺为保障所供服务稳定性, 如中标本项目供应商及被分包单位, 均按照《中华人民共和国劳动法》、《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》等相关规定发放工资, 服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准(工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保障及其他应付费)。成交供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金管理条例》、人力资源和社会保障部《实施〈中华人民共和国社会保险法〉若干规定》、《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》等相关规定, 支付国家规定必须购买的社会保障费用和缴存住房公积金。(响应文件内提供承诺函, 格式自拟。)

3. 成交供应商的员工在物业管理区域内发生违法、违规行为或在操作过程中出现工伤等事故, 所造成一切后果及损失, 由成交供应商承担责任和负责赔偿。

4. 成交供应商派驻的员工不尽职守的, 须在接到采购人书面通知后 3 天内更换人员。

5. 成交供应商须接受广州市从化区消防救援大队检查、监督和指导, 并按采购人要求提供所有相关记录台账。根据实际情况, 采购方将不定期组织双方工作协调会, 成交供应商应派出具有调配公司人、财、物等资源的项目经理或更高级别的经理参加会议, 对存在的问题要按要求进行整改, 并做好会议记录, 没有完成整改的, 扣减当月物业服务费 200 元/项。

(七) 考核办法及检查标准

(1) 考核原则

坚持平时检查与集中考核相结合, 按服务项目单项考核与综合考核相结合的原则。

（2）考核范围和内容

1、考核范围：

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

2、考核内容：

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

（3）考核方式和标准

1、季度检查考核

序号	考核项目及分值	考核内容	分值	得分
一	保洁服务 (20分)	大厅、楼道：地面无尘无污，扶手无灰，玻璃光亮。	4	
		外围保洁：主干道目视无垃圾、污渍、积水，垃圾滞留不超1小时。	4	
		电梯轿厢：内壁无手印划痕，按键无尘。	4	
		卫生间：地面干燥无异味，洁具无污垢黄渍。	4	
		垃圾桶外表干净，桶内垃圾不超过2/3。	4	
二	绿化养护 (20分)	成活率、保存率	4	
		绿植长势	4	
		修剪、抹芽	4	
		病虫害防治	4	
		除草、松土、施肥、抗旱、排涝	4	
三	日常管理 (15分)	管理规章制度健全、人员岗位职责明确，有详尽的记录	3	
		员工统一着装，热情服务	3	
		员工配备齐全，严格考勤、考核纪录	3	

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

2、考核结果应用

根据以上标准，每季度进行一次考核，并以最终考核结果按以下支付服务费：

序号	考核分值	物业管理费支付比例
1	85 分以上（含 85 分）	按照合同全额支付

2	80-85（含 80 分）	扣本季度服务费的 5%，并发出书面整改通知书
3	75-80 分（含 75 分）	扣本季度服务费的 10%，并发出书面整改通知书
4	70-75 分（含 70 分）	扣本季度服务费的 15%，并发出书面整改通知书
5	65-70 分（含 65 分）	扣本季度服务费的 20%，并发出书面整改通知书
6	65 分以下	不支付本季度服务费，采购人有权单方解除合同

第五章 评分体系与标准

评分体系与标准

1. 本评审办法采用综合评分法。
2. 评审步骤：评审委员会先进行遴选申请文件初审，对通过初审的遴选申请文件进行技术、商务的详细评审最后评审委员会出具评审报告。
3. 评分及其统计：按照评审程序、评分标准以及权重分配的规定，评审委员会各成员分别就各个遴选申请人的技术状况、商务状况及其对遴选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得出其综合得分。

资格、符合性评审条款

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	评审内容
1	具备遴选文件中规定资格要求的资格证明文件齐全；
2	遴选函已提交并符合遴选文件要求的；
3	按照遴选文件规定要求签署、盖章且遴选申请文件有法定代表人（负责人）签字，或签字人有法定代表人（负责人）有效授权书的；
4	遴选报价为固定报价且不超过本项目采购预算的；
5	遴选申请文件完全满足遴选文件以“★”标明的实质性条款要求的；
6	遴选申请文件没有遴选文件中规定的其他无效遴选条款的；
7	按有关法律、法规、规章不属于遴选无效的。
备注：遴选申请人必须严格按照资格、符合性评审条款的要求如实提供证明材料并应加盖遴选申请人公章，对缺漏或不符合项将直接导致无效遴选，不进入综合评分。	

评分表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	评审因素	评分细则	权重	分值
一	技术部分（合计 45 分）			
1	环境卫生与保洁管理方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“环境卫生与保洁管理”相关内容编制环境卫生与保洁管理方案，且方案包括：1. 清洗范围；2. 清洗频次；3. 清洁标准；得 1 分；未能提供环境卫生与保洁管理方案或缺少内容的，本项及以下评分项“环境卫生与保洁管理方案（二）”均不得分。	1%	1 分
2	环境卫生与保洁管理方案（二）	遴选申请人提供的环境卫生与保洁管理方案，优于采购需求的，得 6 分； 完全满足采购需求的，得 3 分 ；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6 分
3	设施设备维护服务方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“零星维修服务、空调维护保养、厨房炉具管道清洗”相关内容编制设施设备维护服务方案，且方案包括：1. 零星营房维修工作；2. 空调维护保养工作；3. 厨房炉具管道清洗工作，得 1 分；未能提供设施设备维护服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“设施设备维护服务方案（二）”均不得分。	1%	1 分
4	设施设备维护服务方案（二）	遴选申请人提供的设施设备维护服务方案，优于采购需求的，得 6 分； 完全满足采购需求的，得 3 分 ；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6 分
5	绿化的养护和管理方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“绿化的养护和管理”相关内容编制绿化的养护和管理方案，且方案包括：1. 绿化养护范围和内容（绿化管理人员除外）、2. 养护要求、3. 清除枯枝、4 抗旱、5. 抗台扶正、6. 施肥、7. 养护质量标准，得 1 分；未能提供绿化的养护和管理方案或缺少内容的，本项及以下评分项“绿化的养护和管理方案（二）”均不得分。	1%	1 分
6	绿化的养护和管理方案（二）	遴选申请人提供的绿化的养护和管理方案，优于采购需求的，得 6 分； 完全满足采购需求的，得 3 分 ；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6 分
7	化粪池、油污井清掏、疏通服务方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“化粪池、油污井清掏、疏通服务”相关内容编制化粪池、化油池、排水管道淤泥清理、维修疏通管理方案，且方案包括：1. 工作范围、2. 服务内容、得 2 分；未能提供化粪池、油污井清掏、疏通服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“化粪池、油污井清掏、疏通服务方案（二）”均不得分。	2%	2 分
8	化粪池、油污井清掏、疏通服务方案（二）	遴选申请人提供的化粪池、油污井清掏、疏通服务方案，优于采购需求的，得 6 分； 完全满足采购需求的，得 3 分 ；部分满足采购需求的，得 1 分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6 分
9	除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“除四害、防治白蚁、蛇患服务方案”相关内容编制四害消杀服务方案，且方案包括：1. 除“四害”服务的要求、2. 消毒服务要求，得 2 分；未能提供四害消杀服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“除四害、防治白蚁、	2%	2 分

		蛇患服务方案（二）”均不得分。		
10	除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（二）	遴选申请人提供的除四害、防治白蚁、蛇患服务方案，优于采购需求的，得6分； 完全满足采购需求的，得3分 ；部分满足采购需求的，得1分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6分
11	厨师服务方案（一）	遴选申请人能提供根据本项目采购需求中“厨师服务”相关内容编制厨师服务方案，且方案包括：根据采购人需求不断推陈出新（每月更新一次菜单）、定期组织菜品研讨会（每月不少于1次），得2分；未能提供厨师服务方案或缺少内容的，本项及以下评分项“厨师服务方案（二）”均不得分。	2%	2分
12	厨师服务方案（二）	遴选申请人提供的厨师服务方案，优于采购需求的，得6分； 完全满足采购需求的，得3分 ；部分满足采购需求的，得1分；不能满足采购需求的，不得分。	6%	6分
二	商务部分（合计 25 分）			
1	同类项目业绩经验	遴选申请人 2024 年 1 月 1 日至今（以合同签订日期为准），承接过同类项目（同类项目是指：物业管理）业绩经验的，每提供一项得 2 分，最高得 8 分。（分支机构投标的，总公司业绩纳入评审）。注：（1）提供能体现上述服务内容的合同须同时附上合同关键页（含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、合同清单/合同概况、签订合同双方的落款盖章、签订日期页）以及遴选申请人就该合同出具的任一期发票及该发票在税局官网查询页截图（如发票无法查询，则须提供供应商盖章的说明材料）。上述佐证材料的要求须投标文件内同时提供，如合同无法体现上述服务内容的，则提供加盖业绩合同对应的甲方公章（包括合同甲方或甲方项目主（分）管部门盖章或合同专用章）的证明材料扫描件，作为评审依据，无提供或提供不全或提供的证明材料不清晰明确，评委无法辨认的，则不得分。（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。	8%	8分
2	客户评价	以上“同类项目业绩经验”中有效计分的业绩获得项目用户考核评价为正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价）或表扬（感谢）信，且评价文件体现评价单位联系人及联系方式的（如未体现的，遴选申请人须另行提供评价单位的联系人及联系方式，格式自拟），每提供 1 份得 2 分，最高得 8 分。注：（1）提供合同甲方或甲方项目主管部门盖章的评价文件（须为以上有效“同类项目业绩经验”对应的评价文件），不提供不得分。（2）同一项目有多份的按一份计算，不重复计算分数。如一个业绩为多份合同共同满足的，则须同时提供多份合同对应的正面评价方可得分。（3）评价文件未体现评价单位联系人及联系方式，且供应商未提供评价单位的联系人及联系方式，对应的评价文件不得分。	8%	8分
3	作业车辆	遴选申请人提供用于本项目卫生清洁或消杀或化粪池、化油池、排水管道淤泥或绿化等与本项目用户需求相关的作业车辆，每提供一台得 5 分，最高得 5 分。注：需提供以下任一证明材料：（1）如作业车辆为自有的，提供购买发票或相关凭证扫描件。（2）如作业车辆为租赁的，提供租赁合同扫描件。（3）提供承诺，承诺如成交，将按要求提供对应作业车辆。	5%	5分

4	供应商综合能力	根据遴选申请人提供的材料（有效期内）进行评分： 1. 具有质量管理体系认证证书的，得 1 分； 2. 具有职业健康安全管理体系认证证书的，得 1 分； 3. 具有环境管理体系认证证书的，得 1 分； 注：（1）提供证书扫描件证书上的名称必须与遴选申请人单位名称一致。（2）提供国家认证认可监督管理委员会信息中心认证认可业务信息统一查询平台 http://cx.cnca.cn/ 的查询截图为证明材料（截图需清晰并体现证书有效性为“有效”）；（3）如因遴选申请人成立时间不足三个月，导致未能取得相关认证且提供书面说明的，对应证书可得分。不提供不得分。	3%	3 分
5	对非重大违法违规记录的扣分	以“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站为查询渠道：对列入行政处罚或经营异常的遴选申请人每一条记录扣 0.5 分，最高扣 1 分。如查询结果显示没有相关记录，视为没有上述非重大违法违规记录，则不扣分。以评标委员会于评审时在上述网站查询结果为准，评标委员会应将上述记录查询情况截图存档。注：总公司（总所）投标的，只查询总公司（总所）；分支机构（分所）投标的，只查询该分支机构。本项按联合体各成员情况打分。	1%	1 分
三	异常低价审查			
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）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	/	/
四	价格部分（合计 30 分）			
1	遴选报价	1、价格分应当采用低价优先法计算，即满足遴选文件要求且评审价格最低的报价为评审基准价，其价格分为满分。其他遴选申请人的价格分统一按照下列公式计算： 遴选报价得分 = (评审基准价 / 评审价) × 100 × 权重 2、遴选报价得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数。	30%	30 分
合计			100%	100 分

备注：

1. 遴选文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，遴选申请人如未按要求提交的，该项评分为零分。
2. 技术商务评分：所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。

第六章 遴选申请文件格式

遴选申请文件

☐ 正本

☐ 副本

项目编号：YXGL26GZ18277

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

遴选申请人名称：

遴选申请人地址：

(年 月 日 时 分) 之前不得启封

遴选申请文件目录表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	文 件 名 称	提交情况		页码范围	备注
		有	无		
一、初审文件					
1	遴选申请函				
2	遴选申请人资格声明函				
3	中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本扫描件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本扫描件，总公司出具给分支机构的授权书。 法律法规或者行业另有规定的除外。				
4	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：（提供遴选申请人资格声明函）				
5	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：（提供遴选申请人资格声明函）				
6	履行合同所必需的设备和专业技术能力：（提供遴选申请人资格声明函）				
7	参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：（提供遴选申请人资格声明函）。重大违法记录，是指遴选申请人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、较大罚款等行政处罚。（根据财库〔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）。				
8	符合法律、行政法规规定的其他条件。（提供遴选申请人资格声明函）				
9	本项目整体专门面向中小微企业采购, 遴选申请人提供的服务须全部由中小微企业承接【遴选申请人应按要求出具《中小企业声明函》；属于监狱企业的，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，提供《残疾人福利性单位声明函》】，本项目所属行业：物业管理。				

10	遴选申请人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)以下情形之一： ①记录失信被执行人；②重大税收违法失信主体；③政府采购严重违法失信行为记录名单。				
11	不同遴选申请人之间有下列情形之一，不接受作为参加同一采购项目竞争的遴选申请人：①为采购项目同一合同项下提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的遴选申请人；②单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同遴选申请人。（提供遴选申请人资格声明函）。				
12	本项目不接受联合体遴选				
13	法定代表人授权委托书				
14	法定代表人证明书				
15	实质性条款响应一览表				
16	用户需求条款响应一览表				
二、价格文件					
1	开标一览表（报价表）				
2	响应遴选申请人认为需要提供的其他说明和资料				
三、商务文件					
1	主要股东或出资人信息				
2	合同文本条款响应一览表				
3	同类项目业绩情况一览表				
4	作业车辆证明材料				
5	供应商综合能力证明材料				
6	拟投入本次项目团队成员一览表（如有）				
7	遴选申请人认为需要提供的其他说明和资料				
四、技术文件					
1	技术服务方案				
2	遴选申请人认为需要提供的其他说明和资料				

遴选申请函

致：广州市从化区消防救援大队、广东粤信项目管理有限公司

我方确认收到贵方 广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次) 的遴选文件（项目编号：YXGL26GZ18277），（遴选申请人名称、地址） 作为遴选申请人已正式授权 （被遴选申请人授权代表全名、职务） 为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守遴选代理机构遴选文件的各项规定，自愿参加遴选，并已清楚遴选文件的要求及有关文件规定，并严格按照遴选文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本遴选自遴选截止之日起 90 天内有效。如果我们的遴选被接受，则直至合同生效时止，本遴选始终有效并不撤回已递交的遴选申请文件。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部遴选文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本遴选文件的要求，我们同意放弃对遴选文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供遴选单位与评审委员会要求的有关遴选的一切数据或资料。
5. 我们理解遴选单位与评审委员会并无义务必须接受最低报价的遴选或其他任何遴选，完全理解遴选代理机构拒绝迟到的任何遴选和最低遴选报价不是被授予成交的唯一条件。
6. 如果我们未对遴选文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效遴选处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次遴选活动中，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，一律由遴选人公司（企业）承担。
8. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于遴选人和遴选代理机构。
9. 所有有关本次遴选的函电请寄：（遴选申请人地址）

备注：本遴选函内容不得擅自删改，否则视为无效遴选。

遴选申请人名称（盖公章）：

法定代表人或遴选申请人授权代表（签名或盖章）：

日期：

遴选申请人资格声明函

致：广州市从化区消防救援大队、广东粤信项目管理有限公司

关于贵公司_____年____月____日发布广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)（项目编号：YXGL26GZ18277）的遴选公告，本公司（企业）愿意参加遴选，并声明：

本公司（企业）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （4）履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（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。重大违法记录，是指遴选申请人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、较大罚款等行政处罚。（根据财库〔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）；

- （6）符合法律、行政法规规定的其他条件。

本公司（企业）承诺如与本项目同一合同项下其他遴选申请人的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的情形，同意按遴选无效处理；

本公司（企业）承诺本单位没有为采购项目同一合同项下提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

本公司（企业）具备本项目合格遴选申请人资格要求，并已清楚遴选文件的要求及有关文件规定，并承诺在本次遴选活动中，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，一律由遴选人公司（企业）承担。

特此声明！

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

遴选申请人资格证明文件

中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本扫描件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本扫描件，总公司出具给分支机构的授权书。**法律法规或者行业另有规定的除外。**

.....

法定代表人（负责人）授权委托书

本授权委托书声明：注册于____（遴选申请人地址）的____（遴选申请人名称）在下面签名的（法定代表人姓名、职务）在此授权（被授权人姓名、职务）作为遴选人单位（公司）的合法代理人，就____（项目名称、项目编号）的遴选活动，合同的签订、执行、完成和售后服务，作为遴选申请人代表以遴选人方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（遴选申请人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

随附《法定代表人证明》

遴选申请人名称（盖公章）：

法定代表人（负责人）（签字或盖章）：

被授权人（遴选申请人授权代表）（签字或盖章）：

日期：

被授权人（授权代表）
居民身份证复印件粘贴处

（正面）

被授权人（授权代表）
居民身份证复印件粘贴处

（反面）

法定代表人（负责人）证明书

_____同志，现任遴选人单位（公司）职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期与本单位（公司）遴选申请文件中标注的遴选有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

经营范围：

法定代表人
居民身份证复印件粘贴处

(正面)

法定代表人
居民身份证复印件粘贴处

(反面)

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

中小企业声明函

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，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_____（遴选文件中明确的所属行业）；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（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。），属于_____（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. _____（标的名称），属于_____（遴选文件中明确的所属行业）；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（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。），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。

遴选申请人名称（单位盖公章）：_____

日期: _____

残疾人福利性单位声明函（如有）

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。

遴选申请人名称（单位盖公章）：_____

日 期：_____

监狱企业的证明文件（如有）

说明：监狱企业参加遴选采购活动时，应当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，并加盖遴选申请人公章。

实质性条款响应一览表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目（三次）

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	遴选文件条款描述	遴选申请人响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	备注
1.	★供应商承诺为保障所供服务稳定性，如中标本项目供应商及被分包单位，均按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）。成交供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金管理条例》等相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用和缴存住房公积金。（响应文件内提供承诺函，格式自拟。）			

备注：

1. 本表中“遴选文件条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的以用户需求中规定的为准，
2. 遴选申请人应按遴选文件要求附相关证明文件，如有任何一项不响应或不满足的视为负偏离。

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

实质性条款响应一览表 附件：承诺函

备注：承诺函格式自拟。

用户需求条款响应一览表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	遴选文件条款描述	遴选申请人响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	备注
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

备注：

- 3. 本表中“遴选文件条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的以用户需求中规定的为准，
- 4. 遴选申请人应按遴选文件要求附相关证明文件，如有任何一项不响应或不满足的视为负偏离。

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

开标一览表（报价表）

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

标的名称	数量	遴选报价	服务期限
广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)	1 项		自签订合同之日起一年

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

备注：

1. 此表须附在正、副本的响应文件中。
2. 本项目报价形式为：。
3. 遴选报价要求具体见第二章“遴选报价”要求。
4. 中文大写金额用汉字，如 壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。
5. 所有价格均以人民币表示，单位为元，投标报价的小数点后保留 2 位有效数。

主要股东或出资人信息

序号	名称 (姓名)	统一社会信用代码 (身份证号)	出资额 (人民币 万元)	出资方式	占全部股份比例
1					
2					
3					
...					

遴选申请人方承诺，以上信息真实可靠；如填报的股东出资额、出资比例等与实际不符，且属于虚假应标情形，视为放弃成交资格。

备注：

1. 主要股东或出资人为法人的，填写法人全称及统一社会信用代码（尚未办理三证合一的填写组织机构代码）；为自然人的，填写自然人姓名和身份证号。
2. 出资方式填写：货币、实物、工艺产权和非专利技术、土地使用权等。
3. 遴选人应按照占全部股份比例从大到小依次逐个股东填写，股东数量多于 10 个的，填写前 10 名，不足 10 个全部填写。

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

合同文本条款响应一览表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	遴选文件中合同条款描述	供应商响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

说明：供应商必须对应遴选文件的合同条款逐条应答并按要求填写下表。

遴选申请人名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

同类项目业绩情况一览表

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	业主名称	项目名称	合同内容	合同总价	签约及完成 时间	单位联系 人及电话	业主满意度 评价
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

备注：根据评分表的要求提交相应资料。

遴选申请人名称（盖公章）：

日期：

拟投入本次项目团队成员一览表（如有）

项目名称：广东省广州市从化区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目(三次)

项目编号：YXGL26GZ18277

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	担任职务	承担工作内容
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									

备注：根据评分表的要求提交相应资料。

遴选申请人名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

商务部分

备注：根据评分表的商务部分要求提交相应资料，格式自拟。

技术部分

备注：根据评分表的技术部分要求提交相应资料，格式自拟。

主要内容应包括但不限于以下内容（格式自定）：

- 1.环境卫生与保洁管理方案（一）
- 2.环境卫生与保洁管理方案（二）
- 3.设施设备维护服务方案（一）
- 4.设施设备维护服务方案（二）
- 5.绿化的养护和管理方案（一）
- 6.绿化的养护和管理方案（二）
- 7.化粪池、油污井清掏、疏通服务方案（一）
- 8.化粪池、油污井清掏、疏通服务方案（二）
- 9.除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（一）
- 10.除四害、防治白蚁、蛇患服务方案（二）
- 11.厨师服务方案（一）
- 12.厨师服务方案（二）

.....