

广州市天河区疾病预防控制中心（广州市 天河区卫生监督所）

综合比选文件

项目编号：THJK-2026FW-01

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督
所）物业服务采购项目

项目类别：服务类



广东省华粤采购科技有限公司

发布日期：2026 年 7 月

目 录

第一章 综合比选公告	2
第二章 参选须知	6
第三章 用户需求	10
第四章 比选办法	20
第五章 合同书格式	33
第六章 参选文件格式	38
第七章 其他可选格式	54

第一章 综合比选公告

注：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目的潜在供应商应在 广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 603-611 房广东省华粤采购科技有限公司 获取比选文件，并于 2026 年 7 月 31 日 09 点 30 分（北京时间）前递交参选文件。

广东省华粤采购科技有限公司 受 广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所） 的委托，对以下项目进行综合比选，欢迎符合资格条件的供应商参加比选。

一、项目编号：THJK-2026FW-01。

二、项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目

三、比选项目预算：人民币 1,488,600.00 元。

四、项目内容及要求

1、项目内容

项目内容	数量 (单位)	技术规格、参数及 要求	比选项目预算	最高限价
物业服务	1 项	详见比选文件	148.86 万元	148.86 万元

注：具体要求详见比选文件中的第三部分《用户需求》。

2、本项目不接受联合体参选。

3、合同履行期限：合同签订后 12 个月，具体时间以合同约定的时间为准。

五、供应商资格要求

1、参加本项目比选的供应商应具备以下资格条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力；【提供营业执照或登记证书或自然人的身份证明，若分公司参选的，供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供总公司的营业执照副本复印件及总公司对分公司出具的有效授权书。分公司已获得总公司有效授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。若法律法规或比选文件另有规定的从其规定】

（2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供《资格文件声明函》）

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供《资格文件声明函》）

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供《资格文件声明函》或填报设备及专业技术能力情况）

（5）参加比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供《资格文件声明函》）

【重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，如法律、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）供应商符合法律、行政法规规定的其他条件；（提供《资格文件声明函》）

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业采购的项目。承接服务的企业须为中型或小型或微型企业（监狱企业或残疾人福利性单位视同小微企业）。（由供应商提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或属于监狱企业的证明文件，格式详见第七章《其他可选格式》）【本条款所称中型或小型或微型企业应当符合以下条件：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【工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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）】所确定的中型或小型或微型企业（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），符合中小微企业划分标准的个体工商户，视同中小微企业。】

3、本项目的特定资格要求：

3.1 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案件当事人名单”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。【①以比选代理人于比选当天在“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，同时对信息查询记录和证据截图或下载存档，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料；②若分公司参选：供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），除了对供应商进行信息查询外，同时对总公司的信息查询记录和证据截图或下载存档】

3.2 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本项目的比选；为项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的比选活动。（提供《资格文件声明函》）

3.3 参选文件提交截止时间前，供应商应已进驻为广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理服务”类的定点供应商，如参选文件提交截止时间前供应商暂未入驻广东政府采购智慧云平台的，须承诺中选后 5 个工作日内入驻为上述类别的定点供应商，否则取消其中选资格。（提供广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理服务”类别下的供应商名单截图或提供书面承诺函）

3.4 本项目不接受联合体参选。

3.5 已办理报名登记并成功购买了比选文件的供应商。

六、获取比选文件

时间：2026年7月16日至2026年7月23日，每天上午09:00至12:00，下午14:30至17:30
（北京时间，法定节假日除外）

地点：广州市天河区体育西路191号中石化大厦B塔603-611房广东省华粤采购科技有限公司

方式：现场报名或邮寄资料报名，符合资格要求的供应商携带以下资料购买比选文件：（一）营业执照、组织机构代码证、税务登记证复印件加盖公章（或三证合一证明）；（二）如购买比选文件经办人是法定代表人，需提供法定代表人证明书及其身份证复印件；经办人是供应商授权代表，需提供法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件和法定代表人授权委托书及授权代表身份证复印件；（三）填写完整的《报名登记表》（在广东省华粤采购科技有限公司网站 www.gdhycg.com 下载）。

售价（元）：500元，售后不退。

七、提交参选文件截止时间、开启时间和地点

2026年7月31日上午09:30时（注09:00时开始受理参选文件，请供应商提前到达）

地点：广州市天河区体育西路191号中石化大厦B塔611房广东省华粤采购科技有限公司开标室。

八、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

九、其他补充事宜

1、报名费可以现金形式缴纳或公对公转入以下账号：

开户名：广东省华粤采购科技有限公司

开户行：招商银行股份有限公司广州天河支行

帐号：120910640210702

2、报名联系方式：许小姐，020-62313760-0或801，邮箱：3169465509@qq.com 或 3169465509@gdhycg.com

3、本项目只接受购买本比选文件的供应商参选。

十、对本次项目提出询问，请按以下方式联系：

1、委托人信息

名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）

地址：广州市天河区科韵中路15号

2、比选代理人信息

名称：广东省华粤采购科技有限公司

地址：广州市天河区体育西路191号中石化大厦B塔603-611房

联系方式：020-62313760

3、项目联系方式

项目联系人：陈小姐

电话：020-62313760-806

广东省华粤采购科技有限公司

2026年7月16日

第二章 参选须知

序号	项目	内容
1	项目概况	项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目 项目编号：THJK-2026FW-01 委托人名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所） 方式：内部综合比选 资金来源：财政性资金 预算金额：1,488,600.00 元
2	参选有效期	从参选文件提交截止之日起 90 日内
3	参选递交材料	《报价一览表》（原件）一份密封封装，在每一封口处加盖公章，封套标明项目名称、项目编号、供应商名称及“报价一览表”等字样 参选文件正本壹份和电子文件壹份（电子文件须为正本签名盖章后的扫描件）一起封装，在每一封口处加盖公章，并在封套上标明项目名称、项目编号、供应商名称及“正本”等字样 参选文件副本叁份（正本签名盖章后的复印件）一起封装，在每一封口处加盖公章，并在封套上标明项目名称、项目编号、供应商名称及“副本”等字样
4	开 启	时间：详见综合比选公告 地点：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 611 房广东省华粤采购科技有限公司开标室 供应商需由法定代表人或其授权代表（具有法定代表人签署的授权书）携带身份证原件及法定代表人证明书或法定代表人签署的授权书参加参选、开启仪式。开启仪式上公开宣读各供应商的参选报价。 如递交参选文件的参选供应商<3 家时，本项目比选失败。 如递交参选文件的参选供应商≥3 家时，本项目进入开启及比选环节。
5	演示与述标	无。
6	样品	无。
7	评审小组组成	全部比选过程由委托人代表（可选）以及从专家库中随机抽取的专家共同组成评审小组负责完成，评审小组由3人或以上单数成员组成。
8	比选方法	综合评分法： 总分100分（100%），其中：技术分值50分（50%），商务分值40分（40%），

		价格分值10分（10%）																																
9	比选步骤	先进行初步审查，再进行技术、商务及价格的详细评分。只有通过初步审查的供应商才能进入详细评分，即合格供应商。																																
10	中选候选供应商的推荐	1、如通过初审及异常低价审查（如启动）的合格供应商≥3家时，则按以下流程进行详细评审并推荐中选候选供应商； 评审小组结合商务文件部分、技术文件部分和价格部分进行综合评估，将商务得分、技术得分和价格得分相加得出各合格供应商的综合得分。评审小组编写书面的评审报告，按综合得分高低次序排出名次，并推荐综合得分排名第一的供应商为第一中选候选供应商，排名第二的供应商为第二中选候选供应商。综合得分相同的，名次按价格分由高到低顺序排列；综合得分相同且价格分相同的，名次按技术评分由高到低顺序排列；综合得分相同、价格分和技术评分均相同的，名次由评审小组抽签确定。法律法规有明确规定的，以法律法规规定为准。 2、通过初审及异常低价审查（如启动）的合格供应商不足3家，本项目比选失败。																																
11	代理服务费	1. 本次比选代理服务费在以下规定（服务比选）的计费标准基础上收取： 2. 本次项目的类型为 <u>服务类</u>。 3. 以采购预算作为收费的计算基数。 <table><tr><th> 比选类型 费率 金额（万元） </th><th>货物比选</th><th>服务比选</th><th>工程比选</th></tr><tr><td>100 以下</td><td>1.5%</td><td>1.5%</td><td>1.00%</td></tr><tr><td>100-500</td><td>1.1%</td><td>0.8%</td><td>0.70%</td></tr><tr><td>500-1000</td><td>0.8%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>1000-5000</td><td>0.5%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>5000-10000</td><td>0.25%</td><td>0.1%</td><td>0.20%</td></tr><tr><td>10000-100000</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>100000 以上</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td></tr></table> 注：代理服务收费按差额定率累进法计算。 中选供应商应在《收款通知单》发出之日起五个工作日内，凭已盖收款章的现金送款单原件或进账单原件到比选代理人领取《中选通知书》。 收款单位：广东省华粤采购科技有限公司 开户银行：招商银行股份有限公司广州天河支行 银行账号：120910640210702（交纳代理服务费账号）	比选类型 费率 金额（万元）	货物比选	服务比选	工程比选	100 以下	1.5%	1.5%	1.00%	100-500	1.1%	0.8%	0.70%	500-1000	0.8%	0.45%	0.55%	1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%	5000-10000	0.25%	0.1%	0.20%	10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%	100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%
比选类型 费率 金额（万元）	货物比选	服务比选	工程比选																															
100 以下	1.5%	1.5%	1.00%																															
100-500	1.1%	0.8%	0.70%																															
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%																															
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%																															
5000-10000	0.25%	0.1%	0.20%																															
10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%																															
100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%																															
12	关于中小微企业响应	1. 中小微企业投标是指在政府采购活动中，投标人提供的货物全部由中小微企业制造、工程由中小微企业承建或者服务由中小微企业承接，并在参选文																																

		件中提供《中小企业声明函》。本条款所称中小微企业，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。中小企业划分标准见《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）。 2. 根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，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，不再提供《中小企业声明函》。 3. 根据财库〔2017〕141号《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》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。 4. 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，不享受中小企业扶持政策。 5. 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。 6. 按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。
13	询问函接收机构及联系方式	询问函接收机构：广东省华粤采购科技有限公司 地址：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 603-611 房 联系人：陈小姐 联系方式：020—62313760-806
14	质疑函受理机构及联系方式	质疑接收机构名称：广东省华粤采购科技有限公司 地址：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 603-611 房

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目
项目编号：THJK-2026FW-01

		联系人：章捷 联系方式：020—62313760-802
15	公告发布网站	中国招标投标公共服务平台（ http://www.cebpubservice.com/ ） 广东省华粤采购科技有限公司网站（ http://www.gdhycg.com/ ）

注：供应商必须认真阅读参选须知的内容，以免造成参选失败。

第三章 用户需求

一、总体要求

- 1、带“★”标记的条款为必须满足的实质性要求，参选供应商如有一项带“★”的条款未响应或负偏离的，将按无效参选处理；带“▲”标记的条款为评分重要技术指标参数，不做参选无效处理。如有虚假响应，将导致参选无效。
- 2、参选供应商须对本项目为单位的标的或服务内容进行整体响应，不得缺漏，任何只对其中一部分标的或服务内容进行响应的都被视为无效响应。
- 3、本项目不允许中选供应商转包、分包项目内容。

二、项目概况及服务范围

（一）采购内容

项目内容	数量 (单位)	比选项目预算	所属行业
物业服务	1 项	148.86 万元	物业管理

（二）物业概况

广州市天河区卫生检验大楼总建筑面积 22700 m²，建筑层数 16 层（含地下车库三层）。办公楼共有三个单位办公（分别是广州市天河区卫生健康局、广州市天河区应急管理局、广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所））。

（三）物业服务内容

为委托人提供公用设备设施、房屋建筑公用部分及机电设备的日常养护、更换、运行和管理；公共秩序、交通管理服务；保洁服务；会议接待；消防管理等服务。

（四）服务期：合同签订后 12 个月，具体时间以合同约定的时间为准。

（五）服务预算明细

2026 年物业服务预算明细						
序号	分项内容	数量	单位	单价最高限价 (元)	月合计(元)	备注
1	项目经理	1	名	7300	7300	
2	保安队长	1	名	5600	5600	
3	保洁员	10	名	3850	38500	含主管
4	保安员	11	名	4450	48950	含主管
5	水电维修人员	2	名	4550	9100	含主管
6	持消防 4 证值班人	2	名	5400	10800	

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目
项目编号：THJK-2026FW-01

	员					
7	化粪池清理服务	1	月	2000	2000	包括一季度清理化粪池、油渣池一次，每半年抽沙清底一次；污水房定期检测、定期投放破氯；具体平摊到每月 2000 元，视具体情况结算。
8	医疗垃圾转运劳务	1	月	1800	1800	
每月合计					124050	
年度合计					1488600	

三、服务内容

（一）负责公用设备设施、房屋建筑共用部位及机电设备的日常养护、维修、更换、运行和管理，包括：供电系统、供水管道、排污管道、楼梯间、走廊通道、停车场、道路、门窗、化粪池、电梯、水池、消防控制系统、闭路监控系统、公用照明、办公照明、高压水泵房、备用发电机、低压变电房、音响设备设施、空调设备和污水处理设备等。

1. 配备业务熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员对本项目物业各项设施、设备进行维修、养护，安全与消防监控室需 24 小时有人员值班。

2. 负责设备维护、清洁、巡检工作。其它物业设施设备，包括电梯、各种机电设备、供配电、照明系统、给排水系统、应急系统、电子监控系统、建筑物设施、会议中心、会议室的音像系统、办公室内的等各种设备设施由委托人的维保单位进行正确使用和日常维护、维修与保养管理，并适度进行定期的维保工作，以确保各项设施的完好和正常使用，维修保养工作要建立制度，强调时效性，必须做到当日事当日清，对无法解决的事故或较大型的维修、更换配件，及时报处理，由委托人与专业保养单位协调解决。

3. 为确保检验办公楼设备能正常工作并得到有效的维护保养，确保安全使用，该楼大中型设备保养工作由委托人统一委托具有资质的专业保养单位进行实施，该项保养费用不在本项目物管范围内。

4. 对委托人已委托专业公司承包维修保养的电梯、中央空调、电子监控系统、消防系统设施设备，中选供应商在日常使用过程中要制定使用运行制度，定人，定时开、关设备，及时发现设备使用过程中的隐患和遇到问题立即通知专业保养单位进行处理，杜绝安全事故发生。在使用过程中如设备发生异常或故障不能正常使用，应采取应急解决措施并立即通知委托人进行协调解决，由委托人与专业保养单位在短时间内到场解决问题。

5. 保持本项目大楼各管道的通畅，服务现场需配有工程部，水电工能胜任疏通下水道堵塞。

6. 中选供应商需配备专业工程人员对本项目大楼其它会议室的各项设备进行维护，包括使用前的

测试，使用过程中的监控和管理，如有故障应及时通知委托人进行协调解决。

7. 中选供应商须设立 24 小时服务电话：急修 1 小时内、其它报修在 3 小时内到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。

8. 对本项目房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。属于小修部分的，须及时组织修复，属于大、中修范围的，须及时编制维修计划，向委托人提出报告，根据委托人的决定，组织实施。

9. 消防设备设施每天巡视检查两次并做好巡检记录和签到记录，确保随时启用，保持消防通道畅通。

10. 设备房每天巡查三次并做好巡检记录和签到记录，对损坏部分及时组织维修，确保正常的供水供电。大楼中央空调主机设备房在主机运行期间每两小时巡查一次并做好设备运行情况记录。

11. 对照明设备按规定时间定时开关，每天检查，及时更换。

12. 其它与物业设施、设备使用、维护和管理有关的事项。

（二）公共秩序、交通管理服务

1. 服务范围为本项目大楼内外保卫安全防范、消防、监控管理工作，包括对本项目大楼日常公共区域、停车场、建筑物等的防范、守护、巡查。

2. 组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍，全年不休息、全天候 24 小时执行严格的岗位纪律和岗位责任制，以确保本项目整个大楼的安全、有序。

3. 由委托人和中选供应商共同确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等。

4. 安全保卫值班员应严格遵守本项目的各项规章制度；爱惜本项目大楼内部财产，有损坏者，应照价赔偿；不得擅自使用本项目大楼内的各类设备设施；不得擅自带本项目大楼内的物资（材料）外出；不得请他人代岗；不得擅自带无关人员进入本项目大楼办公区域和带人留宿于值班室或本项目大楼其它区域。对出入本项目大楼人员所携带的物品，按规定要求进行验证、检查。

5. 对外来公干人员，建立询问登记制度，并负责本项目办公大楼信件、报纸送达。

6. 办公室、会议室及公共场所要控制噪音，制止喧闹现象。

7. 确保无重大火灾、治安、交通事故发生。

8. 认真做好防盗工作，发现不安全因素立即报告，及时查明原因，排除险情，确保本项目安全。

9. 协助有关部门妥善处理群众上访事件。

10. 门岗（含监控室）确保 24 小时值勤。

11. 建立巡逻制度，对本项目大楼内重点区域、重点部位（主要包括地下室、地下室消防通道门以及四面的围栏）至少 2 小时巡查 1 次。

12. 消防设施每天至少巡查两次，并有记录。

13. 消防通道、公共走道、走廊每天至少巡查 4 次。

14. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时采取相应措施并报告和有关部门。

15. 交通、停车场管理要指定专人负责，要制定可行的管理制度。所需的服务人员配置包含在安全防范的保安人员中。

16. 要有车辆行驶、停放识别标记，保证车辆停放标识线的清晰度，每年刷漆一次，材料费用由中选供应商支付。

17. 自行车、机动车等各种车辆停放有序，有专人指引按规定存放指定车位，对进出本项目办公区的车辆实施证、卡管理，做到车辆停放规范、整齐、分类、安全。

18. 车辆停放建立登记制度，严防车辆被盗被毁坏事件发生。

19. 其它与交通、停车场有关的事项。

（三）保洁服务

1. 范围包括：本项目整个大楼内四个办公单位的领导办公室、会议室、办事大厅、休息室、库房等；公共部分：停车场、大堂、电梯、通道、公共地方、卫生间、建筑物墙面、门窗、大楼本项目范围内的道路、天台花园及公共绿化地等每天清扫和保洁。

2. 中选供应商需负责大楼内部垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清，并做好垃圾分类收运工作。负一层的医疗废物处理暂存间在工作日每天按规范消毒，有消毒和交接记录。

3. 由委托人和中选供应商共同制订工作制度和标准，以对工作质量进行考核。

4. 房屋外立面、公共楼梯、大楼本项目红线范围内整洁，无堆放杂物现象。

5. 中选供应商按工作程序对本项目红线范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁，特别对卫生间做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。确保卫生洁净，无异味。

6. 楼内道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次，广场地面每两周冲洗一次，地下停车场每月冲洗 1 次，并按照规定进行巡回保洁，及时清除道路积水。

7. 电梯轿厢每天最少擦洗 1 次，最少每星期上 1 次钢油，并进行巡回保洁，确保无明显污渍和手印。公共走廊每日清扫 1 次，每周拖洗 5 次，走火通道每天清扫 1 次，每周最少拖洗 1 次。

8. 一楼大堂至少每日拖洗 2 次并视情况进行保洁，共用部位玻璃每周清洁 1 次。

9. 楼道灯每月清洁 1 次，路灯每 2 个月清洁 1 次。

10. 每个季度清洗生活用水水池 1 次并由委托人进行检测和出具水质检验报告。如中选供应商对

结果有异议可另委托第三方检验。

11. 公共卫生间每日清扫拖洗 2 次并巡查保洁。

12. 办事大厅每日擦台椅一次，每周拖洗一次擦台椅一次。

13. 卫生健康局及疾病预防控制中心领导办公室，会议室、接待室每日擦台椅一次，地板拖扫一次；卫生健康局其他科室每周安排时间打扫一次；疾病预防控制中心各科室办公室卫生由相关科室自行负责。

14. 每月一次全面清洁，包括窗玻璃的擦洗、天花板及墙面无蜘蛛网等。

15. 清洁标准：领导的办公室内办公桌、对外办事桌椅、各会议室与接待室等所有设施洁净并摆放整齐得当，纸篓洁净，地面或地毯无污渍、垃圾。所有保洁范围内做到设备设施完好、干净无尘；洗手间空气清新、无异味；茶水间干净，无杂物、无尘；电梯内光亮、无手印，清洁无尘；地面光亮、无纸屑、无烟头、无积水、无污水污泥；墙身无尘，灯饰光亮、无尘；天花、风口无积尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网；楼梯及扶手干净无尘；会议室、办公室整体干净，地毯无污渍无积尘；玻璃光亮无印、无污渍；定期消杀、消毒；无老鼠、无蟑螂、无白蚁。

16. 定期清洗地面、打蜡。

17. 中选供应商应为保洁人员配备合格专业的清洁工具，消毒工具。

（四）会议接待

负责本项目大楼日常会务接待和重要客人来访的服务工作，根据的工作需要，安排相应人员配合各办公单位做好日常来访接待、会务服务及领导交办事项等相关工作。同时，还应具备协助做好如会务和重要客人来访、节假日、重大活动开展及各职能局办公室会议接待等工作的经验和临时调动不少于 4 人的能力。

（五）消防管理

1. 中选供应商负责辖区内所有消防设施设备日常使用、统筹管理，承担火灾报警、应急救助相关工作。

2. 认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，全面熟练掌握消防报警、干式灭火（气体）、湿式灭火（喷淋）、防排烟及消防栓五个系统的作用、位置和操作方法。

3. 中选供应商须对消防设施定期和不定期开展全面安全巡检，如办公区域和公共区域配装的各种灭火器材、防毒面具、烟感、喷淋设施以及楼梯、走道和出口的安全疏散指示、应急照明、通风设施等，保障消防设施设备随时处于正常工作状态。做好消防检查工作记录，并将记录资料和巡查结果提供给委托人备案，由委托人负责对消防设施设备进行维修、补充。

4. 消防系统管理要求由具备专业资质公司定期保养和中选供应商日常维护保养相结合的方式实

施，并严格按照有关维护保养计划，对设备进行定期检测及保养，并排除系统运行中出现的故障，主要包括：消火栓系统的维护保养；自动水喷淋灭火系统的维护保养；消防水泵、控制柜、联动柜的维护保养；火灾自动报警系统的维护保养；消防广播系统的维护保养；消防通讯系统的维护保养；二氧化碳气体灭火系统的维护保养；防排烟系统的维护保养；其它消防设施的维护保养。

5. 全天 24 小时消防中心值班，24 小时消防主机监管。出现消防报警时 1 分钟辨别消防报警的信息，5 分钟后到达报警点。

6. 建立义务消防队伍，出现消防事故 5 分钟内应有 5 人以上到达现场，进行必要的扑救。

7. 每周进行一次全部消防设备、设施巡视检查工作，并做好记录，及时整改火险隐患，监护动火和易燃易爆用品存放情况，保持消防区及楼梯走道和出口畅通。重大节日前配合委托人进行节日消防安全大检查，并按委托人要求及时进行整改。

8. 做好消防知识的培训和宣传，每年组织大楼综合消防应急演练不少于一次。

9. 做好其他防火灭火工作及消防配套设施的维护。

（六）绿化服务

1. 根据绿植品种、季节、土壤情况，适时、适量浇水，避免积水烂根或干旱枯萎，优先采用节水灌溉方式，灌溉水质符合绿化用水标准；雨季及时排除绿地积水，防止植物烂根。

2. 依据土壤肥力和植物生长需求，科学制定施肥计划，以有机肥为主、化肥为辅，推广平衡施肥，适时适量施肥，避免肥害；新栽植物、开花前后、生长旺盛期重点施肥，施肥后及时浇水确保吸收。

3. 定期对绿植进行修剪整形，乔木、灌木根据长势适时修剪，草坪每年修剪 2-3 次；修剪遵循“先上后下、先内后外、去弱留强、去密留疏”原则，及时清除修剪枝条，保持绿化区域整洁。

4. 贯彻“预防为主，综合防治”方针，建立病虫害监测预警机制；优先采用农业、物理、生物防治方式，确需使用化学药剂的，选用高效、低毒、低残留环保农药，严格控制用量和安全间隔期，避免对环境、人员造成危害，确保无大面积病虫害爆发，植物受害率控制在规定阈值以下。

5. 定期清除绿化区域杂草，草坪每月除草 1 次，雨后、春季每周视情况补充除草，灌木、乔木周边无杂草，做到除早、除小、除净；结合除草进行中耕松土，改善土壤通气性和保水性，避免损伤植物根系。

（七）化粪池清理

大楼化粪池、油渣池原则上每季度清理、抽水、除异味一次，每年不少于两次抽沙清底，并视情况增加清理次数，每次清理必须登记留档。

（八）医疗垃圾处理劳务及医疗废物暂存间处理

应安排专人对本中心实验室产生的医疗废弃物每天定时定点收运到负一楼医疗废物暂存间储存。

暂存间需专人安排消毒清洁，一周不小于两次。

（九）污水处理间的污水检测、破氯投放服务

应安排专人对中心污水处理间进行管理，包括定期对处理后的污水进行检测，填写《污水检测记录表》，根据相关规定及操作规范定期投放破氯等药剂，保障污水设备正常运作，配合中心每月污水采集检验工作等。

四、服务要求

（一）总体要求：在服务期限内，中选供应商必须遵守国家有关法律、法规，在管理范围内提供物业服务。

（二）具体要求

1. 日常服务

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）。

委托人随时抽查档案管理情况，以便日常监督。

4) 每季度进行一次书面服务满意调查，并分析提出改进措施，并汇报给委托人。

5) 中选供应商的一切管理服务工作的实施，应以服从于委托人的工作需要为前提，以方便委托人为原则。

6) 根据有关规定和委托人需求，拟定详细的管理服务细则或拟定详细的管理服务实施方案，且经委托人认可后方能实施。

（三）非因工作需要或委托人的许可，中选供应商员工不得擅自进入与其工作无关的区域。

（四）中选供应商应建立健全物业服务制度及各项应急预案，并交由委托人审定，按照经委托人审定的物业服务制度进行规范化管理；做好大楼的防盗、消防安全等工作，确保无治安、消防隐患。严格执行物业服务有关设备运行的制度，根据委托人的要求，努力做好监督和管理的工作，确保各个设备供应商、维修商严格按照保修合同履行维修义务，杜绝因中选供应商管理不当造成设备瘫痪事件。

（五）根据国家《保密法》相关规定，本办公楼内有政府机关部门，需严格执行党政机关保密相关规定，中选供应商必须需与委托人签订《物业服务保密管理协议》。中选供应商应当对涉及委托人的信息严格保密，未经委托人许可，不得将信息泄露给第三方。否则，委托人保留追究中选供应商法律责任的权利，并有权单方面终止合同。

五、人员配置要求

（一）本项目配置服务人员不少于 27 人，具体岗位设置如下：

1. 项目经理 1 人
2. 保安队长 1 人，保安员 11 人（保安主管 1 人，保安员 10 人）
3. 保洁主管 1 人，保洁员 9 人
4. 水电维修主管 1 人，水电维修人员 1 人。
- ★5. 持有消防设施操作员（监控方向）证书（四级/中级工）或以上的值班人员 2 人。

（二）人员待遇要求

1. 服务人员薪金要求按广州市劳动用工相关标准执行，请参选供应商充分考虑服务期内人员薪金调整等相关因素，如因用工引起的劳动纠纷问题由中选供应商负责解决。
2. 中选供应商根据不同的工种配备相应的工作服装，并有工作号牌等标识物及必要的装备，需负责各服务人员的制服、劳保用品、警具、劳动工具、清洁用品等。

（三）人员管理要求

1. 委托人与派驻服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻服务人员由中选供应商自行管理，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、保险、奖金、法定假日加班费等一切费用。中选供应商向委托人提交派驻所有服务人员的身份证、无犯罪记录证明、有效的健康证明。
2. 中选供应商的员工在委托人处工作时应穿着统一的制服和佩戴职员证。
3. 中选供应商应向员工提供业务知识培训，特种工岗位需持证上岗。
4. 委托人对岗位设置、人员选用与日常管理具有监督权和协调权。中选供应商必须保证派驻服务人员五官端正、品德良好，并确保派驻人员的稳定性，如有工作人员调离，需书面通知委托人，并及时补齐，确保工作人员在岗率 100%。由于派驻的服务人员不尽忠职守或委托人认为不符合要求的，中选供应商必须在接到书面通知后 5 天内无条件更换人员。
5. 若委托人加班期间要求提供相关物业管理服务的，中选供应商应按上班期间要求，保质保量地做好保障工作。
6. 中选供应商全部工作人员应专职服务本项目，保证本项目正常运行。
7. 投诉处理率 100%，且及时、妥善，有完整的记录档案。
8. 中选供应商工作人员须遵守委托人相关规章制度规定，如有违反或损害委托人利益的，委托人有权拒绝违规的工作人员在此工作，问题严重的，委托人有权终止合同，一切责任由中选供应商承担。

（四）人员素质要求

1. 所有工作人员必须身体健康（需提供体检证明），年龄等符合国家规定。上岗前具备健康证，年体检不少于 1 次；进行相关预防接种，由中选供应商承担相关费用。
2. 项目经理要求：年龄 45 周岁以下，本科或以上学历，具有 3 年（含）或以上物业管理项目经

理工作经验，不得同时兼任其他项目负责人。

3. 保安队长：45 周岁以下，大专或以上学历，取得公安机关核发的《保安员证》，具有 3 年或以上保安服务管理工作经历。

4. 保洁主管：年龄 45 周岁以下，高中或以上学历，具有 3 年或以上环境服务管理工作经历。

5. 水电维修主管及人员：年龄 45 周岁以下，大专或以上学历，持有特种作业操作证（高压电工、低压电工）、特种设备安全管理和作业人员证（特种设备安全管理 A）。具有 3 年或以上水电服务管理工作经历。

6. 保安人员：身体健康，仪容端庄，无违法行为，无犯罪记录。工作责任心强，作风过硬，具有处理、指挥、协调突发事件的能力和组织能力，并取得公安机关核发的《保安员证》。监控值班人员具有消防设施操作员（监控方向）四级/中级工及以上证书。

7. 保洁人员：身体健康，工作态度好，责任心强，能吃苦耐劳，熟悉保洁业务，服务意识。

8. 水电维修人员必须持有相关资质或培训证明方可上岗操作。

六、其他要求

（一）中选供应商承担独立法人单位应该承担的全部责任，包括综合治理、刑事、民事、工伤、社保、员工劳保福利等一切责任。如服务人员在服务期间内发生违法、违规、工伤等行为，所造成一切后果及损失，由中选供应商承担责任和负责赔偿。

（二）本项目不得转包、分包，不得将本物业服务责任转让给第三方，否则，视为违约，委托人有权单方面终止合同。

（三）如条件许可，委托人向中选供应商无偿提供办公用房一间。

（四）物业办公过程中产生的直接费用，由中选供应商自行支付。

（五）中选供应商应当自开展保安服务之日起 30 日内向物业所在地设区的市级公安机关申请备案。

（六）中选供应商采购的用品应符合国家技术安全、环保、卫生要求，并建立健全相关台账、记录，委托人有权随时对上述情况进行检查，如有违反委托人有权终止采购合同，且中选供应商赔偿由此给委托人造成的所有损失。

（七）采购需求中虽然未明确为中选供应商义务，但符合以下条件的工作，中选供应商应当严格按委托人的要求完成，否则中选供应商可以拒绝。

1. 工作范畴属于物业服务类或与之密切相关；
2. 物业服务人员的能力水平可以胜任工作要求。

（八）为提升本项目物业服务的智能化、精细化管理水平，参选供应商应具备智能化管理软件，

应用于本项目的日常管理工作中。

七、服务期

（一）服务期限：合同签订后 12 个月，具体时间以合同约定的时间为准。

（二）在服务期满但新一轮物业服务的政府采购工作未能按期完成的情况下，双方可通过协商，增加相应合同服务期，费用标准按原合同规定执行，由此增加的费用不超过本项目中选金额的 10%。

（三）中选供应商违反或怠于履行合同和采购需求规定之责任和义务，委托人有权要求中选供应商限期整改后，再行支付“物业服务费”。

（四）重要提示：请参选供应商充分考虑服务期（12 个月）内物价水平及人员薪金调整等相关因素，服务期内服务费不作调整，中选供应商不得以任何理由降低服务质量、裁减服务人员数量，否则，视为违约，委托人有权单方面终止合同。

八、付款方式

服务费按季度结算，此费用由广州市天河区财政局直接划账支付。中选供应商同时向委托人开具正式税务发票。中选供应商每季度办理付款需要向委托人提供以下资料：

- （一）中选供应商请款申请书；
- （二）委托人采购申请单（复印件）；
- （三）采购合同（复印件）；
- （四）正式发票一张、复印件二份。

第四章 比选办法

一、初步审查

1、初步审查：由评审小组针对各供应商的参选文件进行初步审查（具体审查内容详见《初步审查表》），如参选文件出现下列情况之一时则视为供应商初步审查不合格。

- 1) 不符合供应商资格要求的；
- 2) 未注明参选有效期或参选有效期小于 90 天的；
- 3) 对项目的关键、主要内容，供应商有报价漏项的；或报价不唯一的；或报价超出最高限价的；
- 4) 参选文件对比选文件中“★”号条款产生偏离；
- 5) 未提交《法定代表人/单位负责人证明书》、《法定代表人/单位负责人授权委托书》（参选文件签字代表非法定代表人的情况下须提供）以及《报价函》的，以及未按要求签署及盖章的；
- 6) 参选文件含有委托人不能接受的附加条件的；
- 7) 按有关法律、法规、规章或比选文件规定属于参选无效的情形。

2、对于参选文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出参选文件的范围或者改变参选文件的实质性内容。

3.价格修正

响应文件报价出现前后不一致的，除比选文件另有规定外，按照下列规定修正：

- ①响应文件中开标一览表(报价表)内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准。
- ②大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- ③单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以开标一览表(报价表)的总价为准，并修改单价；
- ④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；
- ⑤同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
- ⑥修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。
- ⑦以修正后的价格作为响应报价及评审价。成交价格及金额以经修正后的价格和金额为准。

4.有下列情形之一的，视为供应商串通响应，其响应无效。

- ①不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- ②不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；
- ③不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

④不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；

⑤不同供应商的响应文件相互混装；

⑥不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出。

说明：在评审过程中发现供应商有上述情形的，评审小组应当认定其响应无效。同时，项目评审时被认定为串通响应的供应商不得参加该合同项下的采购活动。

二、异常低价审查

参照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号），评审中出现下列情形之一的，评审小组应当启动异常低价响应审查程序：

①响应报价低于全部通过初步审查供应商响应报价平均值 50%的，即响应报价 $<$ 全部通过初步审查供应商响应报价平均值 $\times 50\%$ ；

②响应报价低于通过初步审查的次低报价供应商响应报价 50%的，即响应报价 $<$ 通过初步审查的次低报价供应商响应报价 $\times 50\%$ ；

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 $\times 45\%$ ；

④评审小组基于专业判断，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。相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

注：评审小组启动异常低价响应审查后，属于前述第①项至第④项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对响应价格作出解释，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。其中，属于第③项情形，供应商已随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。如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，评审小组应当将其作为无效响应处理。

注：如通过初审以及通过异常低价审查（如启动）的合格供应商少于 3 家，则本项目废标处理，委托人可重新进行采购。

二、详细评分

（一）当通过初步审查的合格供应商不少于 3 家时，评审小组按照本比选文件确定的评分标准对初步审查合格的参选文件进行技术、商务、价格的评估，综合比较和评价，推荐中选候选供应商名单，并提出书面比选报告。

1、本项目的比选方法采用综合评分法，即按照各项评分因素的量化指标综合得分最高的供应商为中选候选供应商的方法。本次综合评分共分为技术评分、商务评分、价格评分三部分。三部分总分为 100 分，其中各部分分值及权重如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分	合 计
分值	50分	40分	10分	100分
权重	50%	40%	10%	100%

2、技术部分评分

- 1) 由评审小组对所有合格供应商的参选文件的技术部分进行审核和分析；
- 2) 各评委独立进行评分，填写“技术评分表”；
- 3) 评分标准：按“技术评分表”中的分值进行评分；
- 4) 将每一个评委的技术评分汇总，取算术平均值（精确到小数点后两位）为该供应商的技术得分。

3、商务部分评定

- 1) 由评审小组对所有合格供应商的参选文件的商务部分进行审核和分析；
- 2) 各评委独立进行评分，填写“商务评分表”；
- 3) 评分标准：按“商务评分表”中的分值进行评分；
- 4) 将每一个评委的商务评分汇总，取算术平均值（精确到小数点后两位）为该供应商的商务得分。

4、价格评分

- 1) 由评审小组对所有合格供应商的参选文件的价格部分进行审核和分析。评审小组详细分析、核准价格表，检查其是否存在计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：
 - ①参选文件中报价一览表内容与参选文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准。
 - ②大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
 - ③单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以报价一览表的总价为准，并修改单价；
 - ④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；
 - ⑤同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
 - ⑥修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其参选无效。
 - ⑦以修正后的价格作为参选报价。中选价格及金额以经修正后的价格和金额为准。
- 2) 计算价格评分：各合格供应商的参选报价中，取最低者作为基准价，其价格分为满分，各合格供应商的价格评分统一按照下列公式计算：**价格评分=（基准价÷各供应商参选报价）×价格权值×100**
- 3) 本项目价格分总分为10分。
- 4) 评委检查每个供应商的价格评分计算情况，确认“价格得分”。
- 5) 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审基准价和评审价。

5、政府采购政策价格调整

1) 对小型或微型企业的价格扣除（监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业，按以下规定享受价格扣除）（如本项目已专门面向中小企业采购的，则价格扣除不适用）：

根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，服务由小型或微型企业承接的，享受本文件所规定的价格扣除：

①对小型和微型企业的投标报价给予C1的扣除（C1的取值为10%），用扣除后的价格参与评审；即：评审价=核实价（经必要的修正后的投标价）×（1-C1）。

②允许联合体和分包项目的扣除方法：如允许大中型企业与小微企业组成联合体投标或允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，联合协议书或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的投标报价给予C2的价格扣除（C2的取值为4%）的扣除，即：评审价=核实价（经修正后的投标价）×（1-C2）；如联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业享受上述第①条规定的价格扣除。

③本条款所称小型或微型企业应当符合以下条件：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【工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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）】确定的小微企业和微型企业（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），符合小微企业划分标准的个体工商户，视同小微企业；

④组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除。

⑤参加政府采购活动的供应商应当提供《中小企业声明函》（格式详见第七章《其他可选格式》）。

⑥享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

⑦监狱企业及残疾人福利性企业视同小型、微型企业享受评审中的价格扣除。A. 监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参加政府采购活动时，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，否则不予认可。B. 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会印发的《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，符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供该通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

一旦成交将在成交公告中公告其声明函，接受社会监督。供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

2) 价格扣除仅用于计算各投标人的评审价，不影响实际成交金额。

6、综合评估分的计算

综合评分（精确到小数点后两位）=技术得分+商务得分+价格得分。

7、推荐中选候选供应商

评审小组将技术、商务、价格各项得分相加按四舍五入原则精确到小数点后两位，将综合评分按由高到低顺序排列。综合得分相同的，名次按价格分由高到低的顺序排列；综合得分相同且价格分相同的，名次按技术评分由高到低顺序排列；综合得分相同、价格分和技术评分均相同的，名次由评审小组抽签确定。评审小组按上述排列向委托人推荐第一名为第一中选候选供应商，第二名为第二中选候选供应商。

三、确定中选供应商

委托人将根据比选结果，确定中选供应商。比选代理人受委托人委托在规定的媒体上发布中选公告，同时向中选供应商发出书面《中选通知书》。

发出《中选通知书》后，委托人与中选供应商签订服务意向协议（此步骤可根据实际情况选择实施），然后在广东政府采购智慧云平台电子卖场进行定点议价，按流程签订正式的服务合同。

初步审查表

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目

项目编号：THJK-2026FW-01

审查内容		供应商 A	供应商 B	供应商 C
资格性 检查	参加本项目比选的供应商应具备以下资格条件： （1）具有独立承担民事责任的能力；【提供营业执照或登记证书或自然人的身份证明，若分公司参选的，供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供总公司的营业执照副本复印件及总公司对分公司出具的有效授权书。分公司已获得总公司有效授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。若法律法规或比选文件另有规定的从其规定】 （2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供《资格文件声明函》） （3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供《资格文件声明函》） （4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供《资格文件声明函》或填报设备及专业技术能力情况） （5）参加比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供《资格文件声明函》）【重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，如法律、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）供应商符合法律、行政法规规定的其他条件；（提供《资格文件声明函》）			
	落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业采购的项目。承接服务的企业须为中型或小型或微型企业（监狱企业或残疾人福利性单位视同小微企业）。（由供应商提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或属于监狱企业的证明文件，格式详见第七章《其他可选格式》）【本条款所称中型或小型或微型企业应当符合以下条件：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【工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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）】所确定的中型或小型或微型企业（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），符合中小微企业划分标准的个体工商户，视同中小微企业。】			

	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案件当事人名单”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。【①以比选代理人于比选当天在“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，同时对信息查询记录和证据截图或下载存档，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料；②若分公司参选：供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），除了对供应商进行信息查询外，同时对总公司的信息查询记录和证据截图或下载存档】			
	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，不得同时参加本项目的比选；为项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的比选活动。（提供《资格文件声明函》）			
	参选文件提交截止时间前，供应商应已进驻为广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理服务”类的定点供应商，如参选文件提交截止时间前供应商暂未入驻广东政府采购智慧云平台的，须承诺中选后5个工作日内入驻为上述类别的定点供应商，否则取消其中选资格。（提供广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理服务”类别下的供应商名单截图或提供书面承诺函）			
	本项目不接受联合体参选。			
	已办理报名登记并成功购买了比选文件的供应商。			
符合性检查	符合参选有效期90天			
	对综合比选项目的关键、主要内容，供应商没有报价漏项			
	报价固定且唯一、且没有超出最高限价			
	提交《法定代表人/单位负责人证明书》、《法定代表人/单位负责人授权委托书》（参选文件签字代表非法定代表人的情况下须提供）以及《报价函》，并按要求签署及盖章的			
	实质性指标（比选文件中选注★的条款）满足委托人要求			
	参选文件未含有委托人不能接受的附加条件			

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目
项目编号：THJK-2026FW-01

	按有关法律、法规、规章或比选文件规定不属于参选无效的			
结论	是否同意进入下一阶段详细评分 (写“同意”或“不同意”)			

- 1、每一项目符合的打“○”，不符合的打“×”；出现一个“×”的结论为不同意进入下一阶段评议；
- 2、表中全部条件满足为通过，同意进入下一阶段详细评分；
- 3、是否同意进入下一阶段详细评分一栏中应写“同意”或“不同意”。
- 4、结论汇总意见采取少数服从多数原则，即超过半数评委的结论为“通过”，则该供应商通过初步审查，否则不通过。

技术评分表（50 分）

序号	评审分项	分值	评分标准
1	对本项目的理解和难点分析 1	1 分	供应商对本项目的理解和难点分析包括但不限于：对本项目服务内容及同类型服务环境、服务范围的熟悉程度、理解及项目重点和难点的分析；以及对本项目重点和难点所采取的措施，得 1 分；未提供全部内容或缺少内容的，本项及以下评分项“对本项目的理解和难点分析 2”均不得分。
2	对本项目的理解和难点分析 2	7 分	根据供应商对本项目的理解和难点分析情况进行综合评分： （1）对本项目物业服务内容熟悉程度深入，重点和难点分析合理，所采取的措施可行性强，完全满足或优于用户需求的，得 7 分； （2）对本项目物业服务内容熟悉程度较深入，重点和难点分析较合理，所采取的措施较可行，基本满足用户需求的，得 5 分； （3）对本项目物业服务内容熟悉程度不够深入，重点和难点分析不够合理，所采取的措施可行性一般，部分满足用户需求的，得 2 分； （4）对本项目物业服务内容不熟悉、不了解，重点和难点分析不合理，所采取的措施不可行，无法满足用户需求的，得 0 分。
3	物业服务方案 1	2 分	供应商根据本项目采购需求提供的物业服务方案，包括但不限于：环境管理服务方案、运送服务方案、水电维护服务方案等，得 2 分；未提供全部内容或缺少内容的，本项及以下评分项“物业服务方案 2”均不得分。
4	物业服务方案 2	10 分	根据供应商提供的物业服务方案进行综合评分： （1）物业服务方案内容详细、具体全面、清晰合理，作业规范，制度完善，针对性和可行性极强，完全满足或优于用户需求的，得 10 分； （2）物业服务方案内容详细、具体全面，较为清晰合理，作业基本规范，制度基本完善，针对性和可行性较高，基本满足用户需求的，得 7 分； （3）物业服务方案内容详细、具体，具备基本合理性，作业规范性和制度完善性不足，针对性和可行性较弱，仅部分满足用户需求的，得 3 分； （4）物业服务方案内容基本完整，合理性不足，作业不规范，制度欠完善，缺乏针对性和可行性，无法满足用户需求的，得 0 分。
5	物业服务员工培训、管理、保障方案 1	1 分	供应商根据本项目采购需求提供的物业服务员工培训、管理、保障方案，包括但不限于：员工培训计划及日常管理、职业暴露补贴、福利补贴、奖惩机制、公益政策执行等，得 1 分；未提供全部内容或缺少内容的，本项及以下评分项“物业服务员工培训、管理、保障方案 2”均不得分。

6	物业服务员工培训、管理、保障方案 2	8 分	根据供应商提供的物业服务员工培训、管理、保障方案进行综合评分： （1）物业服务员工培训、管理、保障方案内容详细具体、全面完整、清晰合理，针对性和可行性极强，完全满足或优于用户对物业服务员工的相关需求，得 8 分； （2）物业服务员工培训、管理、保障方案内容详细具体、全面完整，较为清晰合理，针对性和可行性较高，基本满足用户对物业服务员工的相关需求，得 5 分； （3）物业服务员工培训、管理、保障方案内容详细具体，具备基本合理性，但针对性和可行性不足，仅部分满足用户对物业服务员工的相关需求，得 3 分； （4）物业服务员工培训、管理、保障方案内容基本完整，合理性不足，缺乏针对性和可行性，无法满足用户对物业服务员工的相关需求，得 0 分。
7	应急处理方案 1	1 分	供应商根据本项目采购需求提供的关于突发事件的应急处理方案，内容包括但不限于：自然灾害事件、公共卫生事件、上级突击检查、重大接待任务、重大节假日或活动等，得 1 分；未提供全部内容或缺少内容的，本项及以下评分项“应急处理方案 2”均不得分。
8	应急处理方案 2	7 分	根据供应商提供的关于突发事件的应急处理方案进行综合评分： （1）应急处理方案有效、考虑情况全面，处理措施完善合理，应急响应时间及时，完全满足或优于用户需求的，得 7 分； （2）应急处理方案较有效、考虑情况较全面，处理措施较好、较合理，应急响应时间较及时，基本满足用户需求的，得 5 分； （3）应急处理方案基本有效、考虑情况尚不十分全面，有一定的处理措施、基本合理，应急响应时间一般，部分满足用户需求的，得 2 分； （4）有应急处理方案但考虑情况不全面，处理措施不充分或缺乏合理性，应急响应时间不及时，无法满足用户需求的，得 0 分。
9	质量保证体系方案及措施 1	1 分	供应商根据本项目采购需求能制定符合本项目的质量保证体系方案及措施的，得 1 分，未提供全部内容或缺少内容的，本项及以下评分项“质量保证体系方案及措施 2”均不得分。
10	质量保证体系方案及措施 2	5 分	根据供应商针对本项目制定的全方位的质量保证体系方案及措施进行综合评分： （1）质量保证体系方案及措施设置全面、合理、可行，有针对性，完全满足或优于用户需求的，得 5 分； （2）质量保证体系方案及措施设置基本全面，比较合理、可行、有针对性的，基本满足用户需求的，得 3 分； （3）质量保证体系方案及措施设置不太全面，合理性、可行性、针对性不足，部分满足用户需求的，得 1 分。

			(4) 质量保证体系方案及措施设置不全面，合理性、可行性、针对性欠缺，无法满足用户需求的，得 0 分。
11	管理创新举措	7 分	1. 根据本项目的管理特点，管理方面的创新举措，如具备有医院智慧后勤管理类、机械化保洁管理类、医疗废弃物管理类、报修系统类、楼宇智能监控类、应急受理类、投诉处理类、客户服务类、设备运维管理类、综合巡检类、品质核查类、安防巡更管理类智能化管理软件，每提供一个得 1 分，最高得 5 分； 2. 多终端应用：配备 PC 端+移动端（安卓/iOS），得 1 分；在此基础上，额外配套微信小程序/业主端：再加 1 分；本小项最高得 2 分；以上合计最高得 7 分。 注：自主开发的，须提供系统的著作权证书扫描件；非自主研发的，须提供有效期内的采购或租赁合同扫描件及发票，否则不得分；不提供不得分。
小计		50 分	

商务评分表（40 分）

序号	评审分项	分值	评分标准
1	同类项目经验	5 分	依据 2023 年 1 月 1 日以来已完成的或正在履行的物业服务项目合同进行评审【以合同签订时间为准，分支机构投标的，总公司（总所）业绩可纳入评审】： 注：供应商须提供自 2023 年 1 月 1 日以来已完成或正在履行的物业服务项目业绩，每提供一个得 1 分，最高得 5 分。请供应商严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。注：供应商应提供合同关键页扫描件（合同关键页包括首页、含金额页、盖章页）
2	客户评价	5 分	2023 年 1 月 1 日以来的项目，必须为上述同类项目经验中的有效计分的业绩。（须提供评价单位的联系人及联系方式）。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。每份得 1 分，最高得 5 分，同一项目不同年份的合同按一份计算，不重复计算分数。 注：提供合同甲方或甲方项目主管部门盖章的评价文件，不提供不得分。

3	拟投入本项目的 项目经理情况	7 分	供应商拟委派本项目的项目经理情况： 1. 具有本科或以上学历，得 3 分；具有专科学历，得 1 分； 2. 具有 5 年（含）或以上物业服务项目经理工作经验，得 4 分；具有 3 年（含）至 5 年（不含）物业服务项目经理工作经验，得 2 分；具有 1 年（含）至 3 年（不含）物业服务项目经理工作经验，得 1 分；不足 1 年物业服务项目经理工作经验，不得分。 注：（1）提供以上相关证书扫描件；（2）工作经验须提供加盖供应商公章的履历表；（3）提供在本公司任职的外部证明材料，如投标截止日之前 6 个月以内任意 1 个月的（不含投标当月）人员参保证明。
4	拟投入本项目 其他主要管理 人员情况	12 分	供应商拟委派其他主要服务人员情况： 1、保安队长（1 人）： （1）大专或以上学历，得 2 分； （2）具有 3 年或以上保安服务管理工作经历，得 2 分。 本小项最高得 4 分。 2、保洁主管（1 人）： （1）高中或以上学历，得 2 分； （2）具有 3 年或以上环境或保洁服务管理工作经历，得 2 分。 本小项最高得 4 分； 3、水电维修主管（1 人）： （1）大专或以上学历，得 2 分； （2）具有 3 年或以上水电服务管理工作经历，得 2 分。 本小项最高得 4 分。 注：（1）提供以上人员相关证书扫描件；（2）职业资格证书提供全国联网查询网 http://zscx.osta.org.cn 查询截图；（3）工作经验须提供加盖供应商公章的履历表；（4）提供在本公司任职的外部证明材料，如投标截止日之前 6 个月以内任意 1 个月的（不含投标当月）人员参保证明。
5	管理体系认证	6 分	供应商通过以下管理体系认证： 1. 具有有效期内的质量管理体系认证证书，得 2 分； 2. 具有有效期内的环境管理体系认证证书，得 2 分； 3. 具有有效期内的职业健康安全管理体系认证证书，得 2 分； 注：（1）须提供有效期内的认证证书复印件和网站截图【网址以 http://www.cnca.gov.cn 网站公布为准】；（2）证书状态须为“有效”的，已失效、已暂停或者撤销的不得分。

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目
项目编号：THJK-2026FW-01

6	综合信用	5 分	综合信用评价得分=供应商的广州公共资源交易信用评价（政府采购供应商信用评价分）×5%。 供应商的信用评价分以开标当天广州交易集团有限公司网站公布的分值为准（通过“广州交易集团有限公司网站-信用信息-广州公共资源交易信用平台 3.0” 进行核实，未能在网站查询到供应商信用评价分的，以当天信用评价基准分计算）。 注：本项评分由比选代理机构在评审当天查询结果为准，并同时下载或截图存档。
小计		40 分	

价格评分表（10 分）

评分项目	计算方法
参选报价	各合格供应商的参选报价中，取最低者作为基准价，其价格分为满分，各合格供应商的价格评分统一按照下列公式计算： 价格评分 = （基准价 ÷ 各供应商的参选报价） × 价格权值 × 100

第五章 合同书格式

合 同 书

项目编号：THJK-2026FW-01

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）
物业服务采购项目

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。

一、总 则

第一条 合同当事人

甲方（委托人）：

乙方（中选供应商）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及广东省华粤采购科技有限公司“广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目”（项目编号：THJK-2026FW-01）比选文件的要求和比选结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的比选文件、参选文件、中选通知书、在实施过程中双方共同签署的补充文件等均为本合同不可分割之一部分）。

第二条 乙方提供服务的受益人为甲方和本物业的使用人，甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第三条 基本情况

物业类型：_____

坐落位置：_____占地面积：_____m² 建筑面积：_____m²

二、服务事项

第四条 具体委托管理事项见本项目比选文件采购需求。

三、服务期限

第五条 物业服务期限：20__年__月__日～20__年__月__日。

四、双方权利义务

第六条 甲方权利义务

- （一）代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- （二）审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划，并提出合理化建议，督促乙方健全应有的制度规程、工作规范等。
- （三）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- （四）负责收集、整理管理所需全部图纸、档案、资料，适时提供给乙方。
- （五）对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。
- （六）协助乙方做好管理工作。
- （七）按时支付管理费给乙方。

（八）比选文件、参选文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

第七条 乙方权利义务

（一）根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，编制管理年度计划，并经甲方审定后实施。

（二）乙方不得转包或分包项目内容，乙方转包或分包项目内容的，甲方有权解除合同，并限期乙方在规定的时间内移交物业、物业管理用房及有关档案资料，同时甲方不予退还履约保证金。

（三）负责编制管理年度计划。

（四）对物业使用人违反法规、规章的行为，有责任告知甲方处理。

（五）在物业日常管理过程中发生的事故应及时告知甲方；物业设施需要维修、保养的，应事先告知甲方。

（六）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

（七）在物业日常管理过程中对无法解决的事项或物业设施需要维修、保养的，要及时向甲方反映。

（八）在服务期内，乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，乙方工作人员在甲方工作范围内发生事故的一切责任由乙方负责。

（九）乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，要严格审查，没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定。同时，乙方的服务人员须听从甲方调动指挥。

（十）乙方自开始保安服务之日起 30 日内向物业所在地设区的市级人民政府公安机关办理备案。

（十一）乙方员工的工资、社会保险等福利，必须符合国家有关规定。

（十二）本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交本物业，并向甲方移交全部管理用房及有关档案资料。

（十三）比选文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

五、服务质量

第八条 具体质量要求详见比选文件第三章用户需求。

六、合同金额及付款方式

第九条 合同金额

在服务期内，甲方支付给乙方的物业服务费总金额为人民币_____元
（¥_____）。此费用甲方分__次支付，每次支付金额为_____元。

第十条 付款方式

按采购文件第三章用户需求的规定。

第十一条 直接费用

甲方物业使用过程中的直接费用，如电费、水费、煤气费等，由甲方自行支付。

第十二条 税费

按照中国现行税法规定的税费均应由甲、乙方分别自行承担。

七、履约保证金

第十三条 乙方应在合同签订后____个工作日内，向甲方提交履约保证金，履约保证金金额为人民币_____元（¥_____）。若乙方没有违约行为，履约保证金在合同有效期满后____个工作日内由甲方无息退还。

八、违约责任

第十四条 乙方提供发票后，甲方应按期付清服务费，每逾期一天，支付欠款总额 3% 的违约金；累计违约金不超过服务费总额的 5%。乙方应按其响应项目提供服务，凡未提供或未达到标准的限期整改，逾期未改的，每逾期一天，由甲方扣除当月服务费的 3% 作为违约金，累计违约金不超过服务费总额的 5%。

第十五条 乙方违反本合同规定，所提供的服务未达到合同要求，甲方书面提出整改通知，累计提出达二次，乙方未按要求及时整改的，甲方有权终止合同，没收履约保证金，由此造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

九、不可抗力

第十六条 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因，一方不能履行合同义务的，应当在不可抗力发生之日起____天内以书面形式通知对方，证明不可抗力事件的存在。

第十七条 不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

十、服务费的扣罚

第十八条 扣罚标准：按比选文件第三章“用户需求”相关规定执行。

第十九条 上述物业服务费扣罚涉及的投诉类型、过错大小、事故性质、有效性的确定由甲、乙双方另行协商予以明确，个别投诉事项可以具体个案具体明确，有分歧异议的，以甲方的意见为准。

第二十条 罚金原则上用于甲方奖励乙方派驻人员中的服务表现优秀员工，具体奖励事项、奖励金额由甲方确定。

十一、争议及解决办法

第二十一条 本合同发生争议，由双方协商或由政府采购监管部门调解解决，协商或调解不成时按以下第_____种方式解决：

- 1. 中国广州仲裁委员会仲裁；
- 2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、其 他

第二十二条 本合同一式____份，具有同等效力，甲、乙双方各执____份。合同自双方签字盖章之日且乙方提交履约保证金后生效。

第二十三条 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：	（盖章）	乙方：	（盖章）
签约代表：		签约代表：	
地 址：		地 址：	
电 话：		电 话：	
传 真：		传 真：	
签约日期：	年 月 日	签约日期：	年 月 日

第六章 参选文件格式

1、参选文件目录表

项目名称：

项目编号：

序号		文件名称	提交情况		页码
			有	无	
1		参选文件目录表			
2		报价函			
3		法定代表人/单位负责人证明书及法人身份证			
4		法定代表人/单位负责人授权委托书及授权代表身份证			
5		关于资格的声明函			
6	供 应 商 资 格 条 件	参加本项目比选的供应商应具备以下资格条件： （1）具有独立承担民事责任的能力；【提供营业执照或登记证书或自然人的身份证明，若分公司参选的，供应商为非独立法人(即由合法法人依法建立的分公司)，须同时提供总公司的营业执照副本复印件及总公司对分公司出具的有效授权书。分公司已获得总公司有效授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。若法律法规或比选文件另有规定的从其规定】 （2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供《资格文件声明函》） （3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供《资格文件声明函》） （4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供《资格文件声明函》或填报设备及专业技术能力情况） （5）参加比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供《资格文件声明函》）【重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，如法律、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）供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件；（提供《资格文件声明函》）			

		落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业采购的项目。承接服务的企业须为中型或小型或微型企业（监狱企业或残疾人福利性单位视同小微企业）。（由供应商提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或属于监狱企业的证明文件，格式详见第七章《其他可选格式》）【本条款所称中型或小型或微型企业应当符合以下条件：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【工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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）】所确定的中型或小型或微型企业（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），符合中小微企业划分标准的个体工商户，视同中小微企业。】			
		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案件当事人名单”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。【①以比选代理人于比选当天在“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，同时对信息查询记录和证据截图或下载存档，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料；②若分公司参选：供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），除了对供应商进行信息查询外，同时对总公司的信息查询记录和证据截图或下载存档】。			
		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，不得同时参加本项目的比选；为项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的比选活动。（提供《资格文件声明函》）			
7		参选文件提交截止时间前，供应商应已进驻为广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理”类的定点供应商，如参选文件提交截止时间前供应商暂未入驻广东政府采购智慧云平台的，须承诺中选后5个工作日内入驻为上述类别的定点供应商，否则取消其中选资格。（提供广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市物业管理类别下的供应商名单截图或提供书面承诺函）			
8		供应商资格条件中要求的其他证明文件			
9		供应商认为有必要提交的其他文件			
10	商务部分	供应商基本情况表			
11		同类项目经验			
12		客户评价			
13		拟投入本项目的项目经理情况			
14		拟投入本项目其他主要管理人员情况			
15		管理体系认证			
16		参选人认为有必要提交的其他文件			
17	技术部分	比选文件点对点响应一览表			
18	部分	对本项目的理解和难点分析			

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目
项目编号：THJK-2026FW-01

19		物业服务方案			
20		物业服务员工培训、管理、保障方案			
21		应急处理方案			
23		质量保证体系方案及措施			
24		管理创新举措			
25		需要委托人提供的附加条件			
26		参选人认为有必要提交的其他文件			
27	报价文件	报价一览表			
		报价明细表			
28	其他	代理服务承诺书			
注意：供应商认为有必要提交的其他文件可自行增加表格栏目。					

2、报价函

致：广东省华粤采购科技有限公司

根据贵方_____（项目名称）_____（项目编号：_____）的综合比选公告，本人代表供应商_____（供应商名称）_____参加比选，并提交参选文件。

据此函，本人宣布同意如下：

1. 我方郑重承诺：我方将全部满足比选文件中的各项实质性要求，如果发现参选文件中另有与比选文件中不一致的响应或没有响应，我方同意委托人有权要求我方按照比选文件的要求提供货物或服务或工程。我方并同意按照比选文件的规定履行合同责任和义务。我方总报价包含委托人需求说明的所有产品功能和服务、工程内容，漏报的单价或每单价报价中漏报、少报的费用，视为此项费用已隐含在总报价中，中选后不再向委托人收取任何费用。

2. 我方已详细审查全部比选文件内容，包括澄清、延期、更正文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解比选文件要求并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

3. 我方同意本项目参选有效期为自参选文件提交截止之日起 90 日，如我方获中选资格，同意参选有效期自动延长至合同终止为止。

4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与我方参选有关的一切数据或资料，理解贵方不一定接受最低价的参选文件。我方提交的一切文件，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。

5. 与本次参选有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：

电话：

供应商代表姓名、职务（印刷体）：

供应商名称：（公章）

供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：

日期：__年__月__日

注：法定代表人委托全权代表人，需附法定代表人签字或印鉴的授权书。

3、法定代表人/单位负责人证明书

致：广东省华粤采购科技有限公司

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：

单位：（盖章）

附：代表人性别： 年龄： 身份证号码：

联系电话：

营业执照号码：

- 说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。
3. 将此证明书提交对方作为合同附件。



4、法定代表人/单位负责人授权委托书

致 广东省华粤采购科技有限公司：

兹授权_____同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是：全权代表本公司参与_____（项目编号：_____）综合比选项目的参选，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

授权单位：（盖章）

法定代表人（签名或盖私章）

有效期限：至 年 月 日 签发日期：

附：代理人性别： 年龄： 职务： 身份证号码：

联系电话：

- 说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。
3. 将此证明书提交对方作为合同附件。
4. 参选文件签字代表为法定代表人，则本表不适用。

身份证复印件粘贴处
（请双面复印）

5、资格文件声明函

广东省华粤采购科技有限公司：

关于贵公司____年____月____日发布 广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目（项目编号：THJK-2026FW-01）的综合比选公告，本公司（企业）愿意参加综合比选，并声明：

一、本公司（企业）具备以下资格条件：

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、法律、行政法规规定的其他条件。

二、本公司（企业）的单位负责人与本综合比选项目的其他参选供应商的单位负责人不为同一人且与其他参选供应商之间不存在直接控股、管理关系。

三、本公司（企业）如为本综合比选项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该综合比选项目的比选活动。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

四、本公司（企业）承诺在本次比选活动中，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，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

注：本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效参选。

供应商名称：_____

法定代表人或供应商授权代表（签署本人姓名或印盖本人姓名章）：_____

单位地址：_____

单位公章：_____

邮政编码：_____

日期：_____

6、参加本项目比选的供应商应具备以下资格条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力；【提供营业执照或登记证书或自然人的身份证明，若分公司参选的，供应商为非独立法人（即由合法法人依法建立的分公司），须同时提供总公司的营业执照副本复印件及总公司对分公司出具的有效授权书。分公司已获得总公司有效授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。若法律法规或比选文件另有规定的从其规定】

（2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供《资格文件声明函》）

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供《资格文件声明函》）

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供《资格文件声明函》或填报设备及专业技术能力情况）

（5）参加比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供《资格文件声明函》）【重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，如法律、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）供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件；（提供《资格文件声明函》）

7、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业采购的项目。承接服务的企业须为中型或小型或微型企业（监狱企业或残疾人福利性单位视同小微企业）。（由供应商提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或属于监狱企业的证明文件，格式详见第七章《其他可选格式》）

8、参选文件提交截止时间前，供应商应已进驻为广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市“物业管理”类的定点供应商，如参选文件提交截止时间前供应商暂未入驻广东政府采购智慧云平台的，须承诺中选后 5 个工作日内入驻为上述类别的定点供应商，否则取消其中选资格。（提供广东政府采购智慧云平台电子卖场定点集市物业管理类别下的供应商名单截图或提供书面承诺函）

9、供应商资格条件中要求的其他证明文件（如有）

10、供应商认为有必要提交的其他文件（如有）

11、供应商基本情况表格式

供应商基本情况表

供应商全称			企业性质		
地址			电话/传真		
成立年月			经营范围		
营业执照号码					
注册资金			职工人数		
公司所获证书			其中	管理人员	
				技术人员	
				工人	
固定资产	原值	万元	流动资金		万元
	净值	万元			
上年度主要经济指标	服务总产值				万元
	实现利润				万元
企业简介	请在简介中说明但不限于以下内容： 是否具有健全稳定的组织结构； 是否已经具备履行合同所需的人力、财力、物力和服务等相关能力； 是否有较完善的质量保证体系和售后服务体系。				
近两年同类项目业绩	项目名称	业主名称	合同总价	完成时间	业主单位联系人及电话
	请附上合同、成交通知书复印件作为证明附件。				

注：如供应商此表数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

供应商（公章）：
供应商法定代表人或其委托人签名或印鉴：（签字或盖章）：
日 期：

12、同类项目经验

序号	委托人名称	合同名称	签订日期	合同金额	证明文件指引
					见____页

注：按评分要求提供证明文件。

13、客户评价

注：按评分要求提供证明文件

14、拟投入本项目的项目经理情况

注：按评分要求提供证明文件

15、拟投入本项目其他主要管理人员情况

注：按评分要求提供证明文件

16、管理体系认证

注：按评分要求提供证明文件

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

17、比选文件点对点响应一览表

序号	比选文件用户需求要求	供应商响应情况描述	偏离说明（正偏离/完全响应/负偏离）	证明材料见（）页

（此表可延长）

说明：

- 1. 把用户需求相关要求的响应情况逐条列入此表。如比选文件中选有“★”的内容，必须在上表填写并完全响应，无偏离，如未响应或有任何偏离则按参选无效处理。
- 2. 按用户需求的顺序填写。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

18、对本项目的理解和难点分析

（格式自拟）

19、物业服务方案

（格式自拟）

20、物业服务员工培训、管理、保障方案

（格式自拟）

21、应急处理方案

（格式自拟）

22、质量保证体系方案及措施

（格式自拟）

23、管理创新举措

（格式自拟）

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日 期： 年 月 日

24、需要委托人提供的附加条件

序号	供应商需要委托人提供的附加条件

注：1、供应商完成本项目需要委托人配合或提供的条件必须在上表列出，否则将视为供应商同意按现有条件完成本项目。如上表所列附加条件含有委托人不能接受的，将被视为参选无效。

2、如没有需要委托人配合或提供的附加条件，则在表中填“无”或不提供该表。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日 期： 年 月 日

25、报价一览表

供应商全称：

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目

项目编号：THJK-2026FW-01

项目内容	数量	参选总报价（人民币）	备注
广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所） 物业服务采购项目	1 项	¥ _____。 （大写：人民币_____。）	

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. 报价中必须包含雇员、工具、售后服务、税费以及合同实施过程中发生的可预见和不可预见的所
有费用等。所有价格均应予人民币报价，金额单位为元。

3. 此表是参选文件的必要文件，是参选文件的组成部分，还应另附一份封装在一个信封中，作为宣
读报价之用。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

26、报价明细表

供应商全称：

项目名称：广州市天河区疾病预防控制中心（广州市天河区卫生监督所）物业服务采购项目

项目编号：THJK-2026FW-01

序号	分项内容	数量	单位	单价（元）	合计（元）	备注
1						
2						
3						
4						
...	...					
参选总价（元）						

注：1. 此表为《报价一览表》的明细报价表，此表中的参选总价应与《报价一览表》中的参选总价一致，如有不一致的，以《报价一览表》中的参选总价为准。此报价包括比选文件中要求的全部费用，所有价格均以人民币作为货币单位填写及计算。如有漏报少报的项目，一律视为已包含在供应商的报价中；

2. 以上表格格式仅供参考，供应商可按实际情况自行设计报价明细表的格式。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：_____

供应商名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

27、代理服务费承诺书

致：广东省华粤采购科技有限公司

如果我方在贵公司组织的_____（项目名称）_____（项目编号：_____）中获得中选资格，我方保证在收取《中选通知书》后，按比选文件规定向贵公司交纳比选代理服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，同意承担全部由此引起的法律责任。

特此承诺！

供应商法定名称（公章）：

供应商法定地址：

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖本人姓名章：

电 话：

传 真：

第七章 其他可选格式

注：本格式为供应商提交质疑函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

质 疑 函（范本）

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商： _____
地址： _____ 邮编： _____
联系人： _____ 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： _____
委托人名称： _____
采购文件获取日期： _____

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1： _____
事实依据： _____
法律依据： _____

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求： _____

供应商名称（盖章）： _____

授权代表签字(签章)： _____

日期： _____

（注：质疑函接收单位：广东省华粤采购科技有限公司 联系电话：020-62313760 地址：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 603-611 房）

中小企业声明函（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，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（比选文件中明确的所属行业——物业管理）行业；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¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（比选文件中明确的所属行业）行业；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）；

……（如采购标的过多的，可以列表形式按序号将合同包内每一标的列出）

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：

注：1、¹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。

2、《中小企业声明函》须按照本函格式填写，否则委托人或评标委员会有权视其为非中小微企业，不享受中小企业扶持政策。

3、委托人、采购代理机构将按国家有关规定随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》，供应商提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，根据《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

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：_____

注：本函未填写或未勾选视作未做声明

监狱企业

提供由监狱管理局、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。