

政府采购项目 采购实施计划

版次：2025 年 3 月（第一版）

项目名称：自治区生态环境监测中心等单位综合业务
用房物业服务采购项目

采购单位：广西壮族自治区生态环境厅机关服务中心

编制单位：广西壮族自治区生态环境厅采购办

编制时间：2025 年 3 月

编 制 说 明

一、采购单位可以自行组织编制采购实施计划，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制。

二、编制的采购实施计划应当符合《政府采购需求管理办法》（财政部 2021 年 4 月 30 日）要求及政府采购的相关规定。

目 录

一、合同订立安排	4
（一）开展采购活动的时间安排	4
（二）采购组织形式	5
（三）委托代理安排	5
（四）采购项目项目预（概）算及最高限价	5
（五）采购标项划分与合同分标	5
（六）采购方式	6
（七）供应商资格条件	7
（八）竞争范围	8
（九）评审规则	8
二、合同管理安排	17
（一）合同类型	17
（二）定价方式	17
（三）合同文本的主要条款	18
（四）履约验收方案	28
（五）风险管控措施	30

一、合同订立安排

（一）开展采购活动的时间安排

1. 本项目已于 2025 年 1 月 23 日发布政府采购意向公开（<https://zfcg.gxzf.gov.cn/site/detail?parentId=66601&articleId=8gU+LzUzuAXX4XLH299LbA==>）；

2. 抽选采购代理机构（2 月实施，2 个工作日内）；

3. 编制采购需求文件、采购实施计划等文件，进行内部审理（2-3 月实施）；

4. 编制招标文件（3 月实施，3 个工作日内）；

5. 在自治区生态环境厅官方网站预公示（3 月实施，5 个工作日内）；

6. 在广西壮族自治区政府采购网发布招标文件预公示（3 月实施，3 个工作日）

7. 在中国政府采购网、广西壮族自治区政府采购网、广西壮族自治区公共资源交易中心、广西壮族自治区生态环境厅网发布公开招标公告（3 月实施，公告期限为 5 个工作日〔发布当天不计〕）；

8. 发售招标文件（3 月实施，自招标文件发出之日起〔发布当天不计〕至投标截止之日不得少于 20 日）；

9. 在广西政府采购云平台专家库抽取专家评委（4 月实施，在开标前半天或前一天）；

10. 开标、评标（4 月实施，评标委员会成员由采购人代表和有关技术、经济专家组成，成员人数为 5 人以上单数，

其中评审专家不得少于成员总数的三分之二）；

11. 确定中标供应商（4 月实施，采购人应当在收到评标报告后 5 个工作日内，确定中标供应商）；

12. 在中国政府采购网、广西壮族自治区政府采购网、广西壮族自治区公共资源交易中心、广西壮族自治区生态环境厅网发布中标公告（4 月实施，公告期限为 1 个工作日）

13. 与中标供应商签订政府采购合同（4 月实施，自中标通知书发出之日起 25 日内）。

（二）采购组织形式

政府集中采购-委托本级集采

（三）委托代理安排

按照《广西壮族自治区财政厅关于贯彻执行<政府采购品目分类目录>的通知》（桂财采〔2023〕9 号）以及自治区生态环境厅采购管理制度等相关规定，对列入集中采购目录的项目委托集中采购机构代理，确定本项目采购代理机构为：广西壮族自治区政府采购中心。

（四）采购项目预（概）算及最高限价

本项目采购预算为 5060000.00 元，共设置 1 个包。

1 包预（概）算：5060000.00 元（2025 年 253 万元；2026 年 253 万元）。

最高限价：5060000.00 元

（五）采购标项划分与合同分标

包	序号	标的名称	品目	计量	数	是否	是否接	分包
---	----	------	----	----	---	----	-----	----

号			分类编码	单位	量	进口	受联合体投标	要求
1 包	1	自治区生态环境监测中心等 单位综合业务用房物业服务 采购项目	物业管理服务 (C21040000)	项	1	否	否	不允许 合同转包、 分包
注：本项目不接受联合体投标。								

采购进口产品报财政部门核准安排：_____ / _____

（六）采购方式

（1）采购方式

☒ 公开招标

☐ 邀请招标

☐ 竞争性谈判

☐ 竞争性磋商

☐ 询价

☐ 单一来源采购

☐ 其他采购方式：

选择采购方式的理由：根据《广西壮族自治区财政厅关于调整广西政府采购项目公开招标数额和分散采购限额标准的通知》（桂财采〔2021〕61号）规定，政府采购货物或者服务项目，采购金额达到300万元以上的，采用公开招标方式。

（2）采购方式是否需要财政部门批准：

☐ 不需要

☒需要，待本项目的《政府采购项目采购需求》及《政府采购项目实施计划》通过一般性审查后，在广西政府采购云平台向自治区财政厅申报采购计划。

（七）供应商资格条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

☐专门面向中小企业采购的项目（供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位）

☒非专门面向中小企业采购的项目。

需要落实的政府采购政策：

- （1）政府采购促进中小企业发展。
- （2）政府采购支持采用本国产品的政策。
- （3）强制采购节能产品；优先采购节能产品、环境标志产品。

（4）政府采购促进残疾人就业政策。

（5）政府采购支持监狱企业发展。

3. 本项目的特定资格要求：无。

4. 本项目的特定条件：无。

5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目上述服务以外的其他采购活动。

6. 根据财政部《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的规定，对在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，不得参与政府采购活动。

（八）竞争范围

☒ 公开方式

本项目非专门面向中小企业采购。

理由：按照财库〔2020〕46号的规定，预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形。

☐ 邀请方式，依据：_____ / _____

（九）评审规则

☐ 最低评标价法，选择该评审规则的理由：_____ / _____

☒ 综合评分法，选择该评审规则的理由：本项目主要对广西壮族自治区生态环境监测中心等单位综合业务用房及大院安全保卫、公共安全、交通秩序维护、环境卫生与保洁、公共设施设备维护保养、室内外的绿化养护与美化、会议服务及环境污染事故应急保障等服务工作。服务面积大，对所涉及的行业专业知识、专业设备、专业人员能力要求较高，在保证项目完成质量的提前下，不能以价格作为唯一的中标

决定因素。本项目可通过综合性评审（从价格、技术、商务、信誉、业绩、服务等方面）按照评审因素的量化指标评审得分最高来确定中标人，因此选用综合评分方法可以更全面、更客观的评价供应商。

序号	评审因素	评标标准
1	价格分（满分20分）	<p>（1）评标报价为投标人的投标报价进行政策性扣除后的价格，评标报价只是作为评标时使用。最终中标人的中标金额等于投标报价。</p> <p>（2）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）及《广西壮族自治区财政厅关于持续优化政府采购营商环境推动高质量发展的通知》（桂财采〔2024〕55号）的规定，投标人在其投标文件中提供《中小企业声明函》，且服务全部由小微企业承接的，对其最后报价给予10%（范围为10-20%）的扣除。</p> <p>（3）按照《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》（财库〔2014〕68号）的规定，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。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。监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>（4）按照《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，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位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。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>（5）政策性扣除计算方法。</p> <p>在服务采购项目中，服务由小微企业承接；对符合上述要求的投标人的投标报价给予10%的扣除，扣除后的价</p>

			<p>格为评标报价，即评标报价=投标报价×（1-10%）。接受大中型企业与小微企业组成联合体或者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，联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 4%（范围为 4%-6%）的扣除，用扣除后的价格参加评审，扣除后的价格为评标报价，即评标报价=投标报价×（1-4%）。除上述情况外，评标报价=投标报价。</p> <p>（6）满足招标文件要求且评标报价最低的评标报价为评标基准价，其价格分为满分。</p> <p>（7）价格分计算公式： 价格分=（评标基准价 / 评标报价）×20 分。</p> <p>（8）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。</p>
2	技术分（满分 70 分）	（1）总体工作计划、管理制度及方案分（满分 5 分）	<p>评标委员会根据投标人提供的总体工作计划、管理制度及方案进行独立评审。</p> <p>一档（0 分）：未提供总体工作计划、管理制度及方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档（1 分）：总体计划方案基本满足采购人要求，管理制度架构基本齐全；计划的方案符合实际情况；提供简单的项目管理目标、形象定位、服务理念等方案内容；方案总体评述基本完整，但不全面。</p> <p>三档（3 分）：在二档的基础上，总体计划方案、管理制度与档案管理制度框架完整、详细；有较详细的服务管理保障计划、人员安全保障措施、具体实施计划、标准化管理措施，方案内容考虑问题全面周到，各方面均契合本项目实际需求。方案总体评述较完整、较全面。</p> <p>四档（5 分）：在三档的基础上，总体计划方案、管理制度与档案管理制度框架详细完整且合理；提供较详细的服务管理保障计划、人员安全保障措施、具体实施计划、标准化管理措施，方案内容各方面均优于本项目实</p>

			<p>实际需求，具有针对本单位特有需求的服务特色和创新工作方式。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(2) 卫生保洁服务方案分(满分 5 分)</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的卫生保洁服务方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供卫生保洁服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：卫生保洁服务方案基本满足采购人要求，制定简单的清洁标准与流程；清洁工具与设备配备基本齐全。方案总体评述基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，卫生保洁服务方案符合采购人需求；制定较为完善的清洁标准与流程；清洁工具与设备配备齐全；清洁频率与时效基本明确；有突发清洁需求的响应时间计划；方案总体评述较完整、较全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，卫生保洁服务方案完全符合采购人需求；制定详细且完善的清洁标准与流程、保洁工作管理制度；清洁工具与设备配备齐全；清洁频率与时效明确、详实；突发清洁需求的响应时间计划安排合理、周密；重大活动保洁方案、保障措施详实、条理清晰，逻辑严密；总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(3) 绿化养护服务方案分(满分 5 分)</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的绿化养护服务方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供绿化养护服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：绿化养护服务方案基本满足采购人要求，制定简单的全年绿化养护工作计划；提供简单的绿化养护技术措施；养护设备与工具基本齐全；方案总体评述基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，绿化养护服务方案符合采购人需求，制定了较为完善的全年绿化养护工作计划；养护设备与工具齐全；养护频率与时效基本明确；有提供较为详细的绿化服务质量保证措施；方案总体评述较完整、较全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，绿化养护服务方案</p>

			<p>完全符合采购人需求，制定了完善、详细的全年绿化养护工作计划；养护设备与工具齐全；养护频率与时效明确；绿化服务质量保证措施、室内植物摆放方案、园林建筑附属设施维护方案及环保措施详实、条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(4) 水电综合服务方案分(满分5分)</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的水电综合服务方案进行独立评审。</p> <p>一档0分：未提供水电综合服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档1分：水电综合服务方案基本满足采购人要求，有简单的设施设备维修养护计划和实施方案；检测和维修设备基本齐全；方案总体评述基本完整，但不全面。</p> <p>三档3分：在满足二档的基础上，水电综合服务方案符合采购人需求，制定了较为完善的设施设备维修养护计划和实施方案；检测和维修设备齐全；有较为详细的设备设施节能降耗运行方案；方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档5分：在满足三档的基础上，水电综合服务方案完全符合采购人需求，制定了完善、详细的设施设备维修养护计划和实施方案；检测和维修设备齐全；设备设施节能降耗运行方案及节能与环保措施详实、条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(5) 零星维修服务方案分(满分5分)</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的零星维修服务方案进行独立评审。</p> <p>一档0分：未提供零星维修服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档1分：零星维修服务方案基本满足采购人要求，制定了简单的年度维修服务计划；有简单提供针对不同设施制定差异化的服务方案；维修工具和设备基本齐全；方案总体评述完整、全面。</p> <p>三档3分：在满足二档的基础上，零星维修服务方案符合采购人需求，制定了较为完善的年度维修服务计划；提供较详细的针对不同设施制定差异化的服务方案及应急预案；维修工具和设备齐全；方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档5分：在满足三档的基础上，零星维修服务方案</p>

			<p>完全符合采购人需求，制定了完善、详细的维修服务计划；提供详细、全面的针对不同设施制定差异化的服务方案；维修工具和设备齐全；应急预案及服务记录与报告详实、条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(6) 消防值班管理服务方案 分（满分 5 分）</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的消防值班管理服务方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供消防值班管理服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：消防值班管理服务方案基本满足采购人要求。有简单的年度消防设备维护计划；有简单的消防设备进行巡检，记录设备运行状态及隐患排查方案。方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，消防值班管理服务方案符合采购人需求，制定了较为完善的年度消防设备维护计划；提供了较为详细的对消防设备进行巡检，记录设备运行状态方案及隐患排查、消防巡查方案。方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，消防值班管理服务方案完全符合采购人需求，制定了完善、详细的年度消防设备维护计划及消防检查制度、消防管理标准；对消防设备进行巡检，记录设备运行状态方案、隐患排查及消防巡查方案详实、条理清晰，逻辑严密。承诺每半年组织一次全员消防演练，模拟火灾场景，对演练中发现的问题进行总结和改进。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		<p>(7) 安保服务方案 分（满分 5 分）</p>	<p>评标委员会根据投标人提供的安保服务方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供安保服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：安保服务基本满足采购人要求，有简单的门岗管理、巡逻管理制度、考核机制制度。方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，安保服务方案符合</p>

		<p>采购人需求，制定了较为完善的门岗管理、巡逻管理制度、考核机制制度及培训计划；方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，安保服务方案完全符合采购人需求，制定了完善、详细的门岗管理、巡逻管理、监控管理制度、考核机制制度及培训计划；应急预案与演练方案详实、条理清晰，逻辑严密；承诺每半年组织一次全员应急演练，模拟突发事件场景，检验应急预案的可行性，对演练中发现的问题进行总结和改进。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
	(8) 节能管理及垃圾分类处理方案分（满分 5 分）	<p>评标委员会根据投标人提供的节能管理及垃圾分类处理方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供节能管理及垃圾分类处理方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：节能管理及垃圾分类处理方案基本满足采购人要求，提供简单的能源审计与目标设定、智能化管理及垃圾分类标准措施。方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，节能管理及垃圾分类处理方案符合采购人需求，制定较为详细的能源审计与目标设定、智能化管理及垃圾分类标准措施；提供较为详细的垃圾分类收集与运输方案。方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，节能管理及垃圾分类处理方案完全符合采购人需求，制定了完善、详细的能源审计与目标设定、智能化管理及垃圾分类标准措施；垃圾分类收集与运输方案、创新节能减排举措详实、条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
	(9) 应急服务方案分（满分 5 分）	<p>评标委员会根据投标人提供的应急服务方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供应急服务方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：应急服务方案基本满足采购人要求，能制定简单的应急管理组织架构、应急预案、应急响应流程措施。方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，应急服务方案符合采购人需求，制定较为详细的应急管理组织架构、应急预</p>

			<p>案、应急响应流程措施；设立专职应急管理小组，明确岗位职责。提供较为详细的火灾应急预案、自然灾害应急预案、治安事件应急预案。方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，应急服务方案完全符合采购人需求，制定了完善、详细的应急管理组织架构、应急预案、应急响应流程措施；设立专职应急管理小组，明确岗位职责；火灾应急预案、自然灾害应急预案、治安事件应急预案、公共卫生事件应急预案、应急资源配置方案详实、条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		(10) 质量保障措施分（满分 5 分）	<p>评标委员会根据投标人提供的质量保障措施进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供质量保障措施或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：有简单合理的质量保障措施（包含内部管理措施、现代化科学技术管理保证措施、法律风险、用工风险防范措施），能基本满足采购需求；方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，质量保障措施（包含内部管理措施、现代化科学技术管理保证措施、法律风险、用工风险防范措施、人员招聘能力措施、员工培训能力保障措施）内容较为详细；符合采购需求，方案总体评述完整、全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，质量保障措施（包含内部管理措施、现代化科学技术管理保证措施、法律风险、用工风险防范措施、人员招聘能力措施、员工培训能力保障措施、企业文化和班组建设能力保障措施、应急能力保障保证措施等）内容详实，条理清晰，逻辑严密。方案创新性强，提出了许多新颖的观点和解决方案。完全符合采购需求，总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		(11) 人员培训方案分（满分 5 分）	<p>评标委员会根据投标人提供的人员培训方案进行独立评审。</p> <p>一档 0 分：未提供人员培训方案或不满足二档要求的。</p> <p>二档 1 分：人员培训方案基本满足采购人要求，能制</p>

			<p>定简单的培训计划。方案总体基本完整，但不全面。</p> <p>三档 3 分：在满足二档的基础上，人员培训方案符合采购人要求，人员培训方案、人员管理方案，方案架构基本完整合理，有提供简单的内部培训资料；方案总体评述较完整、较全面。</p> <p>四档 5 分：在满足三档的基础上，人员培训方案完全符合采购人要求，人员培训方案（含年度培训大纲、培训的方式方法、培训效果评估）、人员管理方案（人员管理方式、控制员工流失的措施、人员招聘与录用、人员意外伤害应急处理、员工替岗管理制度等）、内部培训资料等内容详实，条理清晰，逻辑严密。总体评述完整、全面、可行、具有合理性、科学性。</p>
		(12) 管理人员配置 (满分 15 分)	<p>(1) 项目经理（管理人员），满分 6 分：</p> <p>具有本科及以上学历得 2 分；</p> <p>具有人力资源和社会保障部门颁发的中级人力资源管理师证或劳务派遣管理员的，得 2 分；</p> <p>具有人力资源和社会保障部门颁发的高级人力资源管理师或其他与岗位相关的管理类高级职称证的，得 4 分。 (职称证书不累计计分，按最高级别计算)</p> <p>(2) 绿化人员中具有 5 年以上相关绿化工作经验，取得人力资源和社会保障部门颁发的中级花卉园艺工证或风景园林中级职称证书，每有 1 人得 1 分，满分 2 分。</p> <p>(3) 设备维修安全主管具有电气工程与自动化相关专业本科及以上学历的得 1 分；具有人力资源和社会保障部颁发的工业电气及其自动化相关专业高级以上职称证书的得 2 分，满分 3 分；</p> <p>(4) 安保班长具有本科及以上学历的，得 2 分；</p> <p>(5) 会务主管具有本科及以上学历的，得 1 分；会务服务人员不少于两名，具备中专及以上学历，女性，身体健康，无传染、遗传疾病、无纹身，视力良好，五官端正，普通话标准，得 1 分（须提供相关学历证明及承诺函，否则不与加分）。满分 2 分。</p> <p>【备注：投标人须按本项目需求提供人员投入情况总表，同时提供《拟投入本项目的管理人员及持证上岗人员</p>

			一览表》；提供投标人拟投入以上岗位（项目经理、绿化人员、设备维修安全主管、安保班长、会务主管、会务服务人员）的人员身份证及符合对应加分要求的工作经验证明、证书、证件等相关证明材料的扫描件，不提供或者少提供的，不予加分。】
3	商务分 （满分10分）	信誉分 （满分4分）	投标人提供有效的 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、ISO45001 职业健康安全管理体系认证、GB/T 19095-2019 生活垃圾分类服务认证，每1项得1分，满分为4分。（提供有效证书复印件并加盖投标人公章，原件备查）
		业绩分 （满分6分）	投标人2021年以来，承接过同类项目（主要服务内容至少包含卫生保洁、绿化养护、水电工程维护、消防值班、安保服务内容等），每承接一个项目得0.5分，满分6分。（提供合同或中标/成交通知书，如中标（成交）通知书不能清晰反映所承接项目的标的信息，还需提供有效的合同证明材料或履约验收证明材料，原件备查，同一项目多次中标不可重复计分。）
总得分=1+2+3			

二、合同管理安排

（一）合同类型

☐ 买卖合同

☐ 建设工程合同

☒ 技术合同

☐ 物业服务合同

☐ 委托合同

☐ 其他：

选择合同类型的理由：本项目类型属于技术服务。

（二）定价方式

☒ 固定总价，要求：本项目按总包干报价，物业服务包

含：物业服务人员的工作服、人工工资、社会保险、加班费、福利、绿植租赁费及绿化养护费、修缮、维修费、维护费、设备折旧费、劳动工具费、劳保用品费、材料费、管理费、利润、税金、工伤及其他意外造成的损失，以及必要的保险费用和在作业中应缴纳的全部相关费用（采购人不再支付任何费用）。

选择定价方式的理由：本项目采购需求客观、明确，且技术较复杂、专业性较强。

（三）合同文本的主要条款

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件（采购文件）规定条款和投标文件及承诺，采购人（甲方）与中标人（乙方）双方签订本合同。

第一条 合同标的

1. 服务一览表

序号	名称	服务内容	数量	单位	单 价 (元)	总 价 (元)
1						
...						
合同合计金额（人民币，大写）：_____元整（¥_____）； 其中不含税金额（人民币，大写）：_____元整（¥_____）；增值税金额（人民币，大写）：_____元整（¥_____）。						

2. 合同合计金额包括但不限于满足本次招标全部采购需求所应提供的：物业服务人员的工作服、人工工资、社会

保险、加班费、福利、绿植租赁费及绿化养护费、修缮、维修费、维护费、设备折旧费、劳动工具费、劳保用品费、材料费、管理费、利润、税金、工伤及其他意外造成的损失，以及必要的保险费用和在作业中应缴纳的全部相关费用（甲方不再支付任何费用）

第二条 质量保证

1. 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2. 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

3. 乙方所提供的服务、服务质量及服务内容必须与合同、招标文件、投标文件及承诺相一致。有国家强制性标准的，还必须符合国家强制性标准的规定；没有国家强制性标准但有其他标准的，必须符合其他标准的规定。

第三条 权利保证

1. 甲方有权随时向乙方了解服务进度和对服务资金使用情况进行监督、检查，并要求乙方提供相关资料。

2. 甲方有权按照合同约定或有关法律法规、政府管理的相关职能规定，对乙方服务进行监督和检查，有权要求乙方按照监督检查情况制定相应措施并加以整改。甲方不因行使该监督和检查权而承担任何责任，也不因此而减轻或免除乙方根据合同约定或相关法律法规规定应承担的任何义务或

责任。

3. 乙方应保证所提供服务在使用时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、工业设计权等知识产权及其他合法权利，且所有权、处分权等没有受到任何限制。

4. 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或者任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或者资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。乙方的保密义务持续有效，不因为本合同履行终止、解除或者无效而解除。

5. 乙方保证所交付的服务成果的所有权完全属于乙方且无任何抵押、质押、查封等产权瑕疵。如乙方所交付服务成果有产权瑕疵的，视为乙方违约。但在已经全部支付完合同款后才发现有产权瑕疵的，乙方除了支付违约金，还应负担甲方由此产生的一切损失。

第四条 交付和验收

1. 服务时间：_____。

2. 服务地点：南宁市佛子岭路 16 号。

3. 乙方应按合同、招标文件、投标文件及承诺向甲方提供相应的服务，并提供服务质量和服务内容的相关技术资料。

4. 乙方提供不符合合同、招标文件、投标文件规定的服务成果，甲方有权拒绝接受。

5. 乙方在完成服务前应对服务作出全面检查和对验收文件进行整理，并列出清单，作为甲方服务验收的技术依据，清单应随提交的服务成果交给甲方。

6. 乙方完成服务后应及时书面通知甲方进行验收，甲方应在收到通知后七个工作日内进行验收，逾期不开始验收的，乙方可视同验收合格。

7. 甲乙双方应按照《广西壮族自治区政府采购项目履约验收管理办法》、合同、招标文件、投标文件验收，验收时乙方必须到现场，验收费用由乙方负责。服务质量和服务内容符合合同、招标文件、投标文件规定的要求的，由甲乙双方签署验收合格单并加盖甲方公章，甲乙双方各执一份。

8. 甲方在初步验收或者最终验收过程中发现乙方提供的服务、服务质量或服务内容不满足合同、招标文件、投标文件规定的，可暂缓向乙方付款，直到乙方及时完善并提交相应的服务成果且经甲方验收合格后，方可办理付款。

9. 甲方验收时发现乙方提供的服务、服务质量或服务内容不满足合同、招标文件、投标文件规定并以书面形式提出异议的，乙方应自收到甲方书面异议后五个工作日内予以解决，否则甲方有权不出具验收合格单。乙方因解决异议问题而造成逾期的，按乙方逾期交付处理。

第五条 售后服务、服务质量保证期及培训

1. 乙方应按照国家有关法律法规、合同、招标文件、投标文件所附的《服务承诺》要求为甲方提供相应的服务。

2. 乙方提供服务的质量保证期按交付服务成果验收合格并签署验收合格单之日起计算，为 365 日，在保证期内因服务成果本身的技术问题，乙方应对服务出现的问题负责处理解决，并承担一切费用。

3. 在保证期内发生技术服务问题，乙方应在接到甲方通知后 24 小时内到达甲方现场，在甲方指定的期限内解决问题。

4. 乙方负责甲方有关人员的培训。

培训时间：_____。

培训地点：_____。

第六条 付款方式

1. 资金性质：财政资金。

2. 付款方式

本合同总金额为人民币 元整（¥ 元），甲乙双方同意按以下方式支付合同合计金额：

（1）合同签订后物业服务费按季度支付，每季度首月支付该季度物业服务费。

（2）甲方在支付每笔款项前，乙方应当提供可供政府审计并且符合税务规定的正式发票，否则甲方有权拒付相应款项直至乙方能提供符合规定的发票为止。

（3）乙方未在规定时间内完成任务，或经抽查发现服务质量不符合要求的，按照合同约定扣减相应费用。

3. 乙方指定以下账户为接受本合同价款的账户，并对其

指定的下列账户信息真实性、安全性、准确性负责。

账户名称：_____；

开户银行：_____；

银行账号：_____；

联系人：_____；

联系电话：_____。

如乙方上述账户信息发生变更，乙方应提前向甲方发送书面通知，未能提前书面通知而产生的不利后果由乙方自行承担。

第七条 履约保证金

本合同履约保证金为人民币_____元整（¥_____元），甲乙双方同意按以下方式支付合同合计金额：

1. 乙方须在签订合同后 5 个工作日内缴纳履约保证金。
2. 乙方提供的履约保证金金额为：履约保证金金额按每年物业服务费总额的 3% 缴纳（如乙方为中小企业，按每年物业服务费总额的 2% 作为履约保证金），即 2025-2026 年度履约保证金为：_____元 × _____% = _____元；2026-2027 年度履约保证金为：_____元 × _____% = _____元；合计_____元。

开户名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

3. 履约保证金递交方式：转账、支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函等非现金方式。

4. 履约保证金退付方式、时间及条件：合同服务期满后，由乙方向甲方提供《广西壮族自治区政府采购项目合同验收书》及《政府采购项目履约保证金退付意见书》，甲方在收到合格材料后五个工作日内办理退还手续（不计利息）。

第八条 税费

合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第九条 违约责任

1. 乙方没有按照合同、招标文件、投标文件规定的时间或期限提供服务的，每逾期一日，应按合同合计金额的 3% 向甲方支付逾期提供服务的违约金；逾期超过十日的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方退还已收取的款项，同时乙方应按照合同合计金额的 10% 向甲方支付违约金并承担因此给甲方造成的经济损失。

2. 乙方所提供的服务、服务质量、服务内容等不符合合同、招标文件、投标文件规定的要求的，应按甲方的要求，在甲方指定的期限内予以更换或改进，未在甲方指定的期限内更换或改进的，按乙方逾期提供服务承担违约责任。

3. 乙方提供的服务如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或者诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。如甲方为解决纠纷矛盾先期支付了费用的，乙方应当自收到甲方要求偿还费用的函之日起五日内向甲方偿还完毕。

4. 乙方因履行合同所发生的其他违约行为，每违约一次，应按合同合计金额的 5% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方

因此所造成全部损失。

5. 乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任，甲方有权继续向乙方追偿。乙方应支付给甲方的任何款项，甲方有权从任何应支付未支付给乙方的款项中直接抵扣。

6. 本合同所称的甲方经济损失或者甲方损失，包括甲方遭受的全部直接经济损失及为此支出的合理费用（包括但不限于为此支出的调查费、诉讼费、保全费、律师费、差旅费等）。

7. 甲方延期付款的，每天向乙方偿付延期款额 3% 的违约金，但违约金累计不得超过延期款额的 5%。

第十条 知识产权归属

乙方保证，甲乙双方在本合同执行中形成的任何成果或知识产权的所有权，归甲方所有，而且乙方应当完成甲方知识产权所有权确认所必需的全部行为、证书和文件等，并提供相应的支持和协助。

第十一条 保密条款

1. 甲乙双方都负有保守对方的单位机密或商业秘密的义务，保密范围包括但不限于技术情报、数据资料及其他公开后对对方造成影响或损失的秘密。

2. 任何一方违反保密条款，给对方造成损失，应按对方的实际损失承担赔偿责任。

3. 本条款不因合同的变更、解除和终止而失效。

第十二条 不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

4. 合同履行过程中，因接受政府行政指令而无法履行的，接受政府行政指令的一方可以免除责任。

第十三条 合同争议解决

1. 因服务质量问题发生争议的，甲方应提交具有相应资质的机构进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 因履行本合同引起的或者与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

第十四条 合同生效及其他

1. 合同经甲乙双方法定代表人或者授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或者补充的，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监管部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规规定有关条文执行。

第十五条 合同的变更、终止与转让

1. 除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或者终止。

2. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十六条 本合同与下列文件一起构成合同文件

1. 保密协议；
2. 中标通知书；
3. 开标一览表；
4. 采购需求；
5. 投标函；
6. 商务条款偏离表和服务需求偏离表；
7. 投标文件中的其他相关文件。

上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或者不一致之处，以本合同、上述文件的排列顺序在先者为准。

第十七条 其他约定事项

1. 本合同所有附件及相关文件均为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。若合同附件与本合同存在不一致的，则以本合同为准。

2. 在履行本合同过程中，所有经甲乙双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函、电子邮件等）即成为本合同的有效组成部分。

3. 甲乙双方确认，以下为各方真实有效通讯地址：

甲方：_____，地址：_____，

收件人：_____，联系电话：_____，

电子邮箱：_____。

乙方：_____，地址：_____，

收件人：_____，联系电话：_____，

电子邮箱：_____。

一方向对方发出的任何通知、信函和文件，以挂号信函或快递信函方式向对方地址邮寄有关通知、信函和文件的，自发出之日起第三日视为送达对方，挂号信函或快递信函的邮寄凭证即视为成功送达的有效凭证。一方地址变更的，应及时书面通知对方，否则上述地址仍为真实有效通讯地址。

4. 本合同一式_____份，具有同等法律效力，采购代理机构二份，甲乙双方各_____份。

本条款不因合同的变更、解除和终止而失效。

第十八条 合同附件

附件一：……

附件二：……

（四）履约验收方案

1. 履约验收主体

☒ 采购人： 广西壮族自治区生态环境厅机关服务中心

☐ 采购代理机构： _____

☐ 本项目的其他供应商： _____

☐ 第三方专业机构： _____

☐ 专家： _____

☐ 服务对象： _____

☐ 其他： _____

2. 履约验收时间

在项目服务完成后收到中标人验收申请后七个工作日内。

3. 履约验收方式

现场验收和评审会。

4. 履约验收程序

采购单位在收到中标供应商的书面验收通知后七个工作日内组织验收。采购单位成立验收小组，按照采购合同的约定对中标供应商履约情况进行验收，验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认，出具验收报告并经验收小组全体成员签字。采购单位根据验收报告形成验收意见并经采购单位与中标供应商签字盖章生效。履约验收的各项资料应当存档备查

5. 履约验收内容

验收内容要包括每一项技术服务要求和商务要求的履

约情况，即招标文件列明的技术服务要求和商务要求、双方签订的政府采购合同文本以及投标文件承诺响应的内容。验收标准要包括所有客观、量化指标。不能明确客观标准、涉及主观判断的，可以通过在采购人、使用人中开展问卷调查等方式，转化为客观、量化的验收标准。

6. 履约验收标准

执行国家标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。

履约内容完全满足合同要求。

7. 履约验收其他事项

其它相关要求按《关于印发广西壮族自治区政府采购项目履约验收管理办法的通知》（桂财采〔2015〕 22 号）以及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕 205 号）规定执行。

（五）风险管控措施

（1）国家政策变化应对措施：及时了解政策变化，依据国家政策调整采购招标文件的条款。如在采购过程中发生风险的，由采购人或者采购代理机构提出申请，根据国家政策变化变更采购程序或者取消采购，并上报财政监管部门；

如在合同履行过程中发生风险的，由采购人或者中标供应商提出申请，根据国家政策变化变更或者解除合同，并上报财政监管部门。

（2）实施环境变化应对措施：招标前把有可能变化的

实施环境情况进行调查，采购的服务满足实施的环境要求。如在采购过程中发生风险的，由采购人或者采购代理机构提出申请，根据实施环境变化变更采购程序或者取消采购，并上报财政监管部门；如在合同履行过程中发生风险的，由采购人或者中标供应商提出申请，根据实施环境变化变更或者解除合同，并上报财政监管部门。

（3）重大技术变化应对措施：制作招标文件前，了解技术变化情况，使采购的服务适用最新的技术。如在采购过程中发生风险的，由采购人或者采购代理机构提出申请，根据重大技术变化变更采购程序或者取消采购，并上报财政监管部门；如在合同履行过程中发生风险的，由采购人或者中标供应商提出申请，根据重大技术变化变更或者解除合同，并上报财政监管部门。

（4）预算项目调整应对措施：在项目预算落实后，经财政部门备案后再开展招标工作。如招标完成后，预算项目调整，按法律法规及时和中标商协商解决调整后出现的问题。在采购过程中发生风险的，如调整结果不违背政府采购法律法规要求的，则发布项目变更公告后继续执行采购；如调整结果超出政府采购法律法规允许范畴的，则发布终止公告并上报财政监管部门，待监管部门批复后重新组织采购。造成损失的，按所签订政府采购代理合同约定进行追责。合同履行过程中发生风险的，如调整结果不违背政府采购法律法规要求的，则签订合同补充协议后继续履行合同；如调整

结果超出政府采购法律法规允许范畴的，则解除合同并上报财政监管部门，待监管部门批复后重新组织采购。造成损失的，按所签订采购合同约定进行追责。

（5）因质疑投诉影响采购进度应对措施：先确定质疑的有效性，做出解释，如质疑有效，立即修订招标文件的条款及参数。

质疑：采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对中标、成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响中标、成交结果的，按照下列情况处理：（一）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。（二）对采购过程、中标或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标、成交供应商的，应当依法另行确定中标、成交供应商；否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致中标、成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

投诉：投诉人对采购过程或者采购结果提起的投诉事项，财政部门经查证属实的，应当认定投诉事项成立。经认定成立的投诉事项不影响采购结果的，继续开展采购活动；影响或者可能影响采购结果的，财政部门按照下列情况处

理：（一）未确定中标或者成交供应商的，责令重新开展采购活动。（二）已确定中标或者成交供应商但尚未签订政府采购合同的，认定中标或者成交结果无效。合格供应商符合法定数量时，可以从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者成交供应商的，应当要求采购人依法另行确定中标、成交供应商；否则责令重新开展采购活动。（三）政府采购合同已经签订但尚未履行的，应当撤销合同。合格供应商符合法定数量时，可以从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者成交供应商的，应当要求采购人依法另行确定中标、成交供应商；否则责令重新开展采购活动。（四）政府采购合同已经履行，给他人造成损失的，相关当事人可依法提起诉讼，由责任人承担赔偿责任。投诉人对废标行为提起的投诉事项成立的，财政部门应当认定废标行为无效。

（6）采购失败应对措施：积极寻找采购失败原因，必要时组织专家评委对招标文件进行论证，排除招标文件倾向性、唯一性参数和条件，保证项目具有充分的竞争性。在保证项目公开、公平、公正的情况下仍采购失败的，则上报采购监管部门更换采购方式后重新招标采购。

（7）不按规定签订或者履行合同应对措施：合同均经采购单位聘请的法律顾问以及本单位财务部门、领导审核后签订，避免出现不按规定签订或者履行合同事情发生；如发生不按规定签订合同视为自动放弃中标权力，变更为第二中标人履行合同；如发生签订合同后不履约的，中止合同并追

究对方法律责任并进一步完善招标文件重新招标。本着合作互利的原则积极沟通协调，尽可能在不造成双方损失的情况下继续签订或者履行合同。沟通不成或已经造成损失的，按政府采购法律法规及《中华人民共和国民法典》的规定进行追责和赔偿。

（8）出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：根据国家相关法律法规应当立即停止采购活动或者终止采购合同，上报财政监管部门。已经造成损失的，按政府采购法律法规及《民法典》的规定进行追责和赔偿。