

编号：2025-AHHF-ZFCG-11

# 合肥市政府采购项目 单一来源采购文件 (服务类)

项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务  
项目

项目编号：2025ADDFD00223

采购人：肥东县店埠镇人民政府

采购代理机构：肥东县公共资源交易有限公司

日期：2025年12月

## 目 录

第一章	单一来源采购邀请 .....	1
第二章	供应商须知 .....	3
第三章	采购需求 .....	14
第四章	协商程序和评审标准 .....	19
第五章	政府采购合同 .....	21
第六章	响应文件格式 .....	30

## 第一章 单一来源采购邀请

### 一、项目名称及内容

1. 项目编号：2025ADDFD00223
2. 项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目
3. 项目概况：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目，本项目拟采购一家供应商提供服务，详见采购文件。

4. 项目预算：392 万元

5. 标段（包别）划分：共分1个包，本次采购第1包

### 二、采购文件的获取

1. 获取时间：2025年12月19日08:00至2025年12月24日09:00；
2. 获取方式：（1）供应商须登录安徽合肥公共资源交易电子服务系统（以下简称“电子服务系统”）查阅采购文件。首次登录须持有电子服务系统兼容的数字证书，详情参见电子服务系统办事指南。

（2）采购文件获取过程中有任何疑问，请在工作时间（9：00-17：30，节假日休息）拨打技术支持热线（非项目咨询）：0512-58188516。项目咨询请拨打电话：0551-62520569。

### 三、协商时间及地点

1. 时间：2025年12月24日09时00分

2. 地点：合肥市肥东县店埠镇深秀路2号肥东政务服务中心四楼

### 四、响应文件提交截止时间及提交地点

时间：同协商时间

地点：安徽合肥公共资源交易电子服务系统

### 五、联系方式

#### 1. 采购人

名称：肥东县店埠镇人民政府

地址：安徽省合肥市肥东县店埠镇三中路1号

联系人：韦柱

电话：0551-67752027

#### 2. 采购代理机构

名称：肥东县公共资源交易有限公司

地 址：合肥市肥东县店埠镇深秀路 2 号肥东政务服务中心四楼

联系人：黄丽

电 话：0551-62520569

3. 政府采购监督管理部门

名 称：肥东县财政局

地 址：合肥市肥东县龙泉路 8 号肥东县人民政府 8 号楼

电 话：0551-67737889

## 第二章 供应商须知

### 一、供应商须知前附表

注：本表是本项目的具体要求，是对供应商须知的具体补充和修改，如有不一致，以本表为准。

条款号	条款名称	内容、说明与要求
3.1	采购人	肥东县店埠镇人民政府
3.2	采购代理机构	肥东县公共资源交易有限公司
3.3	政府采购监督管理部门	肥东县财政局
8.1	询问截止时间	2025年12月23日17时30分
12.1	响应文件有效期	90 日历日
13.1	响应文件要求	加密电子响应文件
21.3	随成交结果公告同时公告的成交供应商的响应文件其他内容	(1) 采购文件中规定进行公示的内容。（如有）
22.1	成交通知书发出的形式	<input type="checkbox"/> 书面 <input checked="" type="checkbox"/> 数据电文
23.1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不收取
24.1 <sup>1</sup>	合同签订及公开时间	采购人与成交供应商应当自发出成交通知书之日起7个工作日内签订合同，采购合同签订之日起2个工作日内完成政府采购合同公开。
25.1	代理费用	(1) 金额： <input type="checkbox"/> 免收 <input type="checkbox"/> 定额收取：人民币                      元 <input checked="" type="checkbox"/> 按下列标准收取：招标代理服务费：以本项目成交金额为计算基数按照差额定率累进法，按下表收费标准收取。

中标金额	货物招 标	服务招 标	工程招 标
100 万元以下（含 100 万元）	1.5%	1.5%	1.0%
100 万元-500 万 元（含 500 万元）	1.1%	0.8%	0.7%
500 万元-1000 万 元（含 1000 万元）	0.8%	0.45%	0.55%
1000 万元-5000 （含 5000 万元）	0.5%	0.25%	0.35%
5000 万元-1 亿元 （含 1 亿元）	0.25%	0.1%	0.2%
1 亿元-10 亿元 （含 10 亿元）	0.05%	0.05%	0.05%
10 亿元以上	0.01%	0.01%	0.01%

注：招标代理服务收费按差额定率累进法计算。  
 例如：某服务招标代理业务中标金额为 6000 万元，  
 计算招标代理服务费用如下：  
 100 万元×1.5%=1.5 万元  
 （500-100）万元×0.8%=3.2 万元  
 （1000-500）万元×0.45%=2.25 万元  
 （5000-1000）万元×0.25%=10 万元  
 （6000-5000）万元×0.1%=1 万元  
 合计收费=1.5+3.2+2.25+10+1=17.95（万元）

(2) 支付方式：转账  
 (3) 收取单位：肥东县公共资源交易有限公司  
 (4) 支付时间：中标（成交）通知书发放后

26	其他内容	
26.1	重要提示	<p>(1) 成交供应商应在规定期限内与采购人签订合同，若成交供应商未能在规定期限内签订合同，采购人有权取消成交供应商成交资格，并将相关违约行为报送监管部门，实施信用惩戒；</p> <p>(2) 合同签订后，成交供应商存在规定时间内不组织人员进场开工，不履行供货、安装或服务义务等情况，采购人有权解除合同，并追究违约责任，同时将相关违约行为报送监管部门，记不良行为记录，实施信用惩戒；</p> <p>(3) 成交供应商成交后被监管部门查实存在违法行为，不满足成交条件的，由采购人取消成交资格，并做好项目后续工作；</p> <p>(4) 成交供应商在成交项目发生投诉、信访举报案件、履约存在争议时，拒绝协助配合执法部门调查案件的，采购人可以取消其成交资格或解除合同，并追究其违约责任。</p>
26.2	解释权	<p>(1) 构成本单一来源采购文件的各个章节应互为解释，互为说明；</p> <p>(2) 同一章节中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；</p> <p>(3) 如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；</p> <p>(4) 除单一来源采购文件中有特别规定外，仅适用于协商和响应文件提交阶段的规定，按单一来源采购邀请、供应商须知、协商程序和评审标准、响应文件格式的先后顺序解释；</p> <p>(5) 按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购</p>

		<p>人负责解释。</p>
<p>26.3</p>	<p>其他补充说明</p>	<p>（1）“政采贷”融资指引：有融资需求的供应商在取得政府采购中标或成交通知书后，可访问安徽省政府采购网“政采贷”栏目，查看和联系第三方平台或者金融机构，商洽融资事项，确定融资意向。</p> <p>供应商签署政府采购中标（成交）合同后，登录“徽采云”金融服务模块，选择意向产品进行申请，并填写相关信息，“徽采云”金融服务模块将供应商融资申请信息推送第三方平台、意向金融机构。</p> <p>（2）电子保函指引：①成交供应商可访问安徽省政府采购网“融资/保函”栏目，申请办理电子保函（包括：履约保函、预付款保函）。②成交供应商可登录全国公共资源交易平台（安徽省·合肥市）（安徽合肥公共资源交易中心网站）“电子保函”栏目查看《合肥市（信易贷）电子保函平台操作手册》并按照操作手册规定内容办理（电子保函的递交要求和相关注意事项详见操作手册）。③鼓励优先使用电子保函。</p>

## 二、供应商须知正文

### 1. 适用范围

1.1 本采购文件仅适用于本次单一来源采购所述的服务项目采购。

### 2. 定义

2.1 服务：系指除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括咨询、调研、评估、规划、设计、监理、审计、保险、租赁、印刷、维修、物业管理等。

### 3. 采购人、采购代理机构及供应商

3.1 采购人：是指依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人见供应商须知前附表。

3.2 采购代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。本项目的采购代理机构见供应商须知前附表。

3.3 政府采购监督管理部门：各级人民政府指定的有关部门依法履行与政府采购活动有关的监督管理职责。本项目的政府采购监督管理部门见供应商须知前附表。

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

### 4. 资金落实情况

4.1 本项目的采购人已获得足以支付本次单一来源采购后所签订的合同项下的资金。

### 5. 费用

不论单一来源采购的结果如何，供应商应承担所有与准备和参加单一来源采购有关的费用。

### 6. 适用法律

本项目采购人、采购代理机构、供应商、采购人员的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及本项目本级和上级财政部门、政府采购监督管理部门的政府采购有关规定的约束，其权利受到上述法律法规的保护。

### 7. 采购文件构成

7.1 采购文件包括下列内容：

第一章 单一来源采购邀请

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 协商程序和评审标准

第五章 政府采购合同

第六章 响应文件格式

## 8. 采购文件的澄清与修改

8.1 供应商如对采购文件内容有疑问，必须在供应商须知前附表规定的询问截止时间前以书面形式提交给采购代理机构。

8.2 采购人可主动地或在解答供应商提出的问题时对采购文件进行澄清与修改。采购代理机构对已发出的采购文件进行必要澄清或者修改的，将以书面形式通知供应商。澄清或者修改文件作为单一来源采购文件的组成部分。

8.3 任何人或任何组织向供应商提供的任何书面或口头资料，未经采购代理机构书面通知，均作无效处理，不得作为采购文件的组成部分。采购代理机构对供应商由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

8.4 对于没有提出疑问又参与了本项目的供应商将被视为完全认同本采购文件（含澄清或修改的内容）。

## 9. 采购范围及响应文件中标准和计量单位的使用

9.1 供应商应当对所参与的分包采购文件中“采购需求”所列的所有内容进行响应，如仅响应所参与包别中的部分内容，其所参与包别的响应文件将被认定为**响应无效**。

9.2 无论采购文件中是否要求，供应商所提供的服务及伴随的货物和工程均应符合国家强制性标准。

9.3 供应商与采购代理机构之间与单一来源采购有关的所有往来通知、函件和响应文件均用中文表述。供应商随响应文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料出现差异时，以中文为准。

9.4 除采购文件中有特殊要求外，响应文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

## 10. 响应文件构成

10.1 供应商应完整地按采购文件提供的响应文件格式及要求编写响应文件，具体内容详见本项目第六章响应文件格式的相关内容。

10.2 供应商应提交证明文件，证明其响应内容符合采购文件规定。该证明文件是响应文件的一部分。证明文件形式，可以是文字资料、图纸和数据。

## 11. 报价

11.1 供应商的报价应当包括满足本次采购文件的全部采购需求所应提供的服务，以及伴随的货物和工程。供应商的报价均应以人民币报价，应遵守《中华人民共和国价格法》。

11.2 供应商最终报价超过采购文件规定的预算金额的**响应无效**。

11.3 供应商应在报价表上标明提供的服务、伴随的货物和工程的单价（如适用）和总价。未标明的视同包含在报价中。

11.4 报价在合同履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响应文件，**响应无效**。

11.5 采购人不接受具有附加条件的报价。

## 12. 响应文件有效期

12.1 响应文件有效期为从响应文件提交截止之日算起的日历天数，响应文件有效期详见供应商须知前附表。

12.2 在响应文件有效期内，供应商的响应文件保持有效，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。响应文件有效期不满足要求的**响应无效**。

12.3 因特殊原因，采购人或采购代理机构可在原响应文件有效期截止之前，要求供应商延长响应文件的有效期限。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件。供应商也可以拒绝延长响应文件有效期的要求，且不承担任何责任。上述要求和答复都应以书面形式提交。

## 13. 响应文件的制作

13.1 本项目要求提供加密电子响应文件，响应文件的制作应满足以下规定：

（1）响应文件由供应商使用电子交易系统提供的“投标文件制作工具”制作生成。“投标文件制作工具”可以通过电子交易系统下载。供应商应当在互联网通畅状态下启用最新版投标文件制作工具制作响应文件。

（2）在第六章“响应文件格式”中要求盖供应商电子签章处，供应商均应加盖供应商电子签章。联合体报价的，除联合协议及联合体各成员单位提供的本单位证明材料外，响应文件由联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子签章。

（3）响应文件制作完成后，供应商应对响应文件进行文件加密，形成加密的响应文件。采用数字证书加密的，加密时响应文件的所有内容均只能使用同一把数字证书进行加密，否则引起的解密失败责任由供应商自行承担。

（4）响应文件制作的具体方法详见电子交易系统。

13.2 因供应商自身原因而导致响应文件无法导入电子交易系统电子开标、评标系统，该响应文件无效，供应商自行承担由此导致的全部责任。（该响应文件是指解密后的响应文件）。

#### 14. 响应文件的提交、修改与撤回

14.1 供应商应在单一来源采购邀请中规定的响应文件提交截止时间前，在网上提交加密电子响应文件。

14.2 采购人和采购代理机构有权按本采购文件的规定，延迟响应文件提交截止时间。在此情况下，采购人、采购代理机构和供应商受响应文件提交截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的响应文件提交截止时间。

14.3 在响应文件提交截止时间前，供应商可以修改或撤回已提交的响应文件。

#### 15. 采购小组

15.1 采购人、采购代理机构按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购非招标采购方式管理办法》及本项目本级和上级财政部门、政府采购监督管理部门的有关规定依法组建采购小组，负责对响应文件进行审查，与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

#### 16. 响应文件评审与澄清

16.1 采购人或采购代理机构将在响应文件提交截止时间后至评审结束前通过“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）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，其响应文件将被认定为**响应无效**。

以联合体形式参加单一来源的，联合体成员存在以上不良信用记录的，联合体单一来源将被认定为**响应无效**。

以上信用查询记录，采购人或采购代理机构将下载查询结果页面后与其他采

购文件一并保存。供应商不良信用记录以采购人或采购代理机构查询结果为准。在本单一来源采购文件规定的查询时间之外，网站信息发生的任何变更均不作为初审依据。供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为初审依据。

16.2 采购小组依据采购文件的规定，从响应文件的有效性和完整性对采购文件的响应程度进行评审，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。响应文件有下列情况之一的将导致**响应无效**，供应商应进行补充或修改，使之符合单一来源采购文件要求：

- （1）未按照单一来源采购文件规定要求签署、盖章的
- （2）响应文件有效期不足的；
- （3）不符合法律、法规、规范性文件和单一来源采购文件规定的。

### 16.3 响应文件的澄清

16.3.1 为有助于响应文件的审查、评价和比较，在评审过程中，采购小组将以书面方式（询标）要求供应商对其响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。供应商的澄清、说明或补正应在采购小组规定的时间内以书面方式进行。

如有询标，供应商授权代表（或法定代表人）应携带本人有效身份证明原件参加询标。因供应商授权代表联系不上、未到现场等情形而无法接受询标的，供应商自行承担相关风险。

16.3.2 供应商的澄清、说明或补正将作为响应文件的一部分。

16.3.3 采购小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足采购小组的要求。

## 17. 协商与确定成交供应商

17.1 在协商过程中，采购文件若有实质性变动，采购小组将以书面形式通知参加协商的供应商。

17.2 在协商过程中，供应商可以进行多轮报价，供应商的最终报价不得超过采购预算。

17.3 采购小组应与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量，并确定成交供应商。

## 18. 采购终止

18.1 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- （1）因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）报价超过采购预算的。

## 19. 保密要求

19.1 协商过程将在严格保密的情况下进行。

19.2 采购小组成员以及与协商工作有关的人员对协商情况以及协商过程中获悉的国家秘密、商业秘密应当保密。

## 20. 编写协商情况记录

协商情况记录是根据单一来源采购活动的协商记录和协商结果编写的报告，应当由采购全体人员签字认可。对记录有异议的采购人员，应当签署不同意见并说明理由。采购人员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

## 21. 成交结果公告

21.1 自成交供应商确定之日起2个工作日内，采购代理机构将在安徽省政府采购网（[www.ccgp-anhui.gov.cn](http://www.ccgp-anhui.gov.cn)）、安徽合肥公共资源交易中心网站（<http://ggzy.hefei.gov.cn>）、安徽省公共资源交易监管网（<http://ggzy.ah.gov.cn>）、全国公共资源交易平台（<http://www.ggzy.gov.cn>）上发布成交结果公告。

21.2 成交结果公告应当包括以下内容：

- （1）采购人和采购代理机构的名称、地址和联系方式；
- （2）项目名称和项目编号；
- （3）成交供应商名称、地址和成交金额；
- （4）单一来源采购人员名单；
- （5）供应商须知前附表中约定进行公告的其他内容。

## 22. 成交通知书

22.1 采购代理机构发布成交结果公告的同时以供应商须知前附表规定的形式向成交供应商发出成交通知书。

22.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出

以后，采购人改变成交结果或者成交供应商放弃成交，应当承担相应的法律责任。

22.3 成交通知书是合同的组成部分。

### **23. 履约保证金**

23.1 本项目不收取履约保证金。

### **24. 签订合同**

24.1 采购人与成交供应商应当按照供应商须知前附表规定的时间内完成政府采购合同签订及合同公开。

24.2 采购文件、成交供应商的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

24.3 采购人不得向成交供应商提出超出采购文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离采购文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

24.4 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

### **25. 代理费用**

26.1 本项目代理费用的收取按供应商须知前附表的规定执行。

### **26. 需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容，见供应商须知前附表。

### 第三章 采购需求

#### 前注：

1. 本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案。
2. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

#### 一、采购需求前附表

序号	条款名称	内容、说明与要求
1	付款方式	按季度支付合同款，每季度支付年度合同款的 25%
2	服务地点	肥东县境内，具体以采购人指定地点为准
3	服务期限	首次服务期限为一年，本项目可续签合同，续签不得超过一次，总服务期限不超过两年（合同一年一签）
4	主要标的名称及所属行业	标的名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目 项目所属行业：物业管理

#### 二、项目概况

店埠镇南苑新村、店埠镇宿舍楼、嘉兴园文明小区、福泉花园、状元府、光大新村、排头恢复楼-定光恢复楼、合六公司宿舍、皖通高速公路宿舍 9 个老旧“三无”小区，基础设施较不完善、脏乱差问题突出，矛盾纠纷较为集中，一直是基层治理的薄弱环节。本项目拟采购一家供应商提供服务。

#### 三、管理方式

采购人将第一批（9 个）老旧、三无小区以购买物业服务管理外包方式，委托成交供应商对 9 个老旧小区的环境卫生、安全保卫、日常维修（仅为基础维修工作，如灯具、基础水电维修等，不包含公共设施的维修）等进行管理。采购人负责整体项目实施情况的监督、考核，并对成交供应商提出相应的管理建议。成交供应商负责整体项目的统筹，对项目的人、事进行管理，并对管理结果负责。

#### 四、项目团队组建

建立项目管理团队，团队预计人数不少于 99 人，其中保洁人员不少于 63 人，保安人员不少于 36 人。

（一）人员配置、数量及要求：

岗位	工作地点	人数	岗位	工作地点	人数	具体要求
保洁 人员	南苑雅居	3	保安 人员	南苑雅居	3	<b>保洁人员：</b> 男女不限，身体健康，有保洁工作经验，能吃苦耐劳，有良好素养和职业道德。 <b>保安人员：</b> 男女不限，身体健康，能吃苦耐劳，认真负责，服从管理，有保安工作经验。
	店埠镇宿舍楼	3		店埠镇宿舍楼	3	
	嘉兴园+文明小区	2		嘉兴园+文明小区	3	
	福泉花园	4		福泉花园	3	
	状元府	1		状元府	3	
	光大新村	15		光大新村	6	
	排头恢复楼	21		排头恢复楼	6	
	定光恢复楼	12		定光恢复楼	6	
	合六公司宿舍楼	2		合六公司宿舍楼	3	
<b>人数共计</b>		<b>99人</b>				

**注：**具有下列情形之一的，不予录用：

1. 受过刑事处罚或者涉嫌违法犯罪尚未查清的；
2. 曾因违法行为，被给予行政拘留、强制隔离戒毒等限制人身自由的行政处罚或强制措施的；
3. 曾因违反国家法律规定，被解聘的；或严重违反国家法律，情节严重正在服刑期的。

（二）工作时间

1. 保洁人员

上午：5:00-9:30

下午：15:00-17:30

按照每个小区的实际情况，将保洁区域进行划分，责任到人。

2. 保安人员

根据小区的实际情况安排 3-6 名保安人员，采取两班三运转的方式进行轮班，具体工作时间如下；

上午：7:00-19:00

下午：19:00-第二天 7:00

（三）工作人员规范要求及职责

## 1. 保洁人员规范要求及职责

- (1) 按时上下班，不迟到、早退，不旷工离岗，不做与工作无关的事。
- (2) 服装统一，仪表整洁，精神饱满，文明服务，礼貌待人。
- (3) 服从领导，团结同事，互相帮助，不做有损公司形象的事。
- (4) 负责小区的垃圾清运工作。
- (5) 负责保管好所使用的工具，不准擅自挪用公物。
- (6) 负责小区内“牛皮癣”清理工作。
- (7) 爱护公物，对小区内的公物损坏、维修需及时上报给到项目经理。
- (8) 服从领导安排，完成上级领导交办的其他任务。
- (9) 按照保洁相关工作要求完成保洁日常工作。

## 2. 保安人员工作职责

- (1) 切实小区内住户的人生和财产安全；
- (2) 小区出入口 24 小时站岗执勤；
- (3) 认真履行工作职责，遵守公司各项规章制度，服从公司临时工作安排；
- (4) 对重点区域、重点部位进行巡查，确保小区内安全；
- (5) 对进出车辆进行管理，引导小区机动车、非机动车有序通行、停放；
- (6) 及时发现“牛皮癣”，加以制止并通知保洁人员清理；
- (7) 依法办事，文明执勤，如遇突发情况应及时处理并汇报，保障小区居民的财产及人身安全不受侵害。

## 五、项目运营费用

参照同行业工资标准及店埠镇城区保洁、小区保安的工资标准，进行相关费用的测算，主要包含人工费用、工具物料费、服装费、管理风险金等。

## 六、物业费的收取及管理

物业费的标准根据小区实际情况及同类型小区的物业收费水平，经采购人及物价部门核定后，确定物业费收取标准。并在成交供应商运营满 3 个月后，由采购人或所辖社区牵头，成交供应商执行并落实各小区物业费收取标准公示及具体收费工作，并将阶段性工作如实向采购人汇报。

各小区公共能耗费部分（如公共照明、电梯运行用电、高压水泵、绿化用水、消防用水等）、基础设施设备的维修物料费（如灯泡、水管、水龙头等）、电梯维保费、公共区域的绿化修剪等产生的费用从收取的物业费或政府补贴的物业费

中支出。

### 七、其他说明

1. 成交供应商进场前，由采购人做好各老旧小区的设备设施搭建工作，如保安亭、道闸的安装、垃圾桶的配备、软文化的建立等。
2. 小区原有基建部分出现质量问题，由成交供应商上报采购人后，由采购人处理。
3. 业主单位对成交供应商物业服务进行监管，具体实施内容以考核方案为准。

### 八、其他规范要求

- 1、接受采购人对物业服务的监管，认真听取，处理采购人提出的意见和建议。
- 2、卫生保洁方面：干道、支道、广场、楼梯道日扫两遍，并及时保洁，垃圾日产日清，无卫生死角。
- 3、秩序维护方面：实现 24 小时值班制度，对小区外来人员、车辆实现进出门登记，发生安全事故及小区业主违规搭建装修等问题要现场及时制止处理，不能处理的要及时报告相关部门。
- 4、交通秩序方面：小区内各类车辆停放有序，禁止大型车辆进入小区。
- 5、绿化方面：定期进行灌溉、修剪等养护工作。绿地草坪有损坏及时修补。
- 6、按照国家和本市的有关物业管理的技术标准和行业规范以及约定的合同进行管理，提供专业化的服务。
- 7、进场交接，成交供应商统计汇总问题经业主单位确认后进行现场移交。离场时，成交供应商按进场现状移交业主单位。
- 8、各小区公共能耗费部分（如公共照明、电梯运行用电、高压水泵、绿化用水、消防用水等）、基础设施设备的维修物料费（如灯泡、水管、水龙头等）、电梯维保费、公共区域的绿化修剪等产生的费用从收取的物业费中支出，不足部分费用由成交供应商承担。

### 九、报价要求

- 1、本项目预算为 392 万元/年。
- 2、本项目采用总价报价，报价不得高于本项目预算，否则按无效响应处理。

## 十、验收要求

项目验收时，由采购人组成验收小组，验收小组应严格依照采购文件、采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成验收结论，并出具书面验收报告。

政府向社会公众提供的公共服务项目，采购文件应写明验收时邀请服务对象参与并出具意见、验收结果应该向社会公告。

## 第四章 协商程序和评审标准

### 一、总则

本项目将按照采购文件第二章 供应商须知的相关要求及本章的规定评审。

### 二、协商程序

采购小组对通过供应商的响应文件进行评审，以确定其是否满足采购文件的实质性要求。评审表如下：

初审表			
序号	审查指标	审查标准	格式要求
1	营业执照等证明文件	(1) 供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的营业执照； (2) 供应商为事业单位的，应提供有效的事业单位法人证书； (3) 供应商是非企业机构的，应提供有效的执业许可证或登记证书等证明文件； (4) 供应商是个体工商户的，应提供有效的个体工商户营业执照； (5) 供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。	提供材料扫描件或电子证照，应完整的体现出材料或电子证照全部内容。
2	供应商资格声明书	提供符合采购文件要求的《供应商资格声明书》。	详见第六章响应文件格式。
3	供应商信用记录	供应商不得存在供应商须知正文第 16.1 条中的不良信用记录情形	无须供应商提供，由采购人或采购代理机构查询。
4	响应函	格式、填写要求符合采购文件规定并加盖 供应商电子签章	详见第六章响应文件格式。
5	授权书	格式、填写要求符合采购文件规定并加盖	法定代表人参加

		供应商电子签章	的无需此件，提供身份证明即可。详见第六章响应文件格式。
6	报价	符合采购文件供应商须知正文第 11 条要求	详见第六章响应文件格式。
7	其他要求	符合法律、行政法规规定的其他条件或采购文件列明的其他实质性要求	

**评审指标通过标准：** 供应商必须通过评审表中的全部评审指标。

## 第五章 政府采购合同

### 合肥市政府采购合同参考范本

#### （服务类）

##### 第一部分 合同书

项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目

项目编号：2025ADDFD00223

甲方（采购人）：\_\_\_\_\_

乙方（成交供应商）：\_\_\_\_\_

签订地：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

肥东县店埠镇人民政府（以下简称：甲方）通过肥东县公共资源交易有限公司组织的单一来源采购方式采购活动，经采购小组评定，（成交供应商名称）（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 单一来源采购文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

### 1.2 服务

- 1.2.1 服务名称：\_\_\_\_\_；
- 1.2.2 服务内容：\_\_\_\_\_；
- 1.2.3 服务质量：\_\_\_\_\_。

### 1.3 价款

本合同总价为：¥\_\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_\_元）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1		
2		
3		
.....		
总价		

### 1.4 付款方式和发票开具方式

- 1.4.1 付款方式：\_\_\_\_\_；
- 1.4.2 发票开具方式：\_\_\_\_\_。

## 1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：\_\_\_\_\_；

1.5.2 服务地点：\_\_\_\_\_；

1.5.3 服务方式：\_\_\_\_\_。

## 1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.1%计算，最高限额为本合同总价的4.0%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.1%计算，最高限额为本合同总价的4.0%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方

暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

### 1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第\_\_\_\_种方式解决：

1.7.1 将争议提交\_\_\_\_\_仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

### 1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方：\_\_\_\_\_（单位盖章）

乙 方：\_\_\_\_\_（单位盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方账户信息

户名：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

## 第二部分 合同一般条款

### 2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

### 2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其技术规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

### 2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见**合同专用条款**。

### 2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进

行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

## **2.5 结算方式和付款条件**

详见合同专用条款。

## **2.6 技术资料和保密义务**

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

## **2.7 质量保证**

2.7.1 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；

2.7.2 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。

## **2.8 延迟履行**

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

## **2.9 合同变更**

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

## 2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

## 2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

## 2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

## 2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

## 2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

## 2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方

履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

## 2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

## 2.17 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。



## 第六章 响应文件格式

# 响 应 文 件

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

供 应 商：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

### 一、报价表

项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目

项目编号：2025ADDFD00223

供应商名称	
响应范围	全部
报价 (详见备注说明)	人民币大写：_____元/年 人民币小写：_____元/年
备注说明	

供应商电子签章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

注：

1. 表中报价即为优惠后报价，并作为评审依据。任何有选择或有条件的报价，或者表中某一包别填写多个报价，均为无效报价。

2. 报价表中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

## 二、最终承诺报价表

（店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目第\_\_次报价书）

项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目

项目编号：2025ADDFD00223

供应商名称	
响应范围	全部
最终报价 (详见备注说明)	人民币大写：_____元/年 人民币小写：_____元/年
备注说明	
采购小组签字	

供应商电子签章或授权代表

签字：

年 月 日

注：

1. 本页《报价表》由供应商在接到报价通知后依据协商情况填写，并在规定时间内提交。考虑报价的方便，供应商在填写最终承诺报价后，（第一次报价—最终承诺报价）除以第一次报价后得出的优惠率视同为需求表中全部分项设备、工程量或服务的优惠浮动值（特定分项优惠除外），而不考虑措施项目清单和规费税金清单的金额改变。此优惠率调整原则适用于合同内价格的计算及项目增减、变更时价格的计算。

2. 报价表中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

### 三、响应函

致：采购人

根据贵方的采购文件，我方兹宣布同意如下：

1. 我方根据采购文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证于买方要求的日期内完成，并通过买方验收。

2. 我方已详细审核全部采购文件，包括采购文件的澄清或修改（如有），参考资料及有关附件，我方正式认可并遵守本次采购文件，并对采购文件各项条款、规定及要求均无异议。

3. 我方同意从采购文件规定的响应文件提交截止日期起遵循本采购文件，并在采购文件规定的响应文件有效期之前均具有约束力。

4. 我方声明响应文件所提供的一切资料均真实无误、及时、有效，企业运营正常。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求，提供与响应文件有关的任何证据、数据或资料。

供应商电子签章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

#### 四、供应商资格声明书

致：采购人

在参与本次项目单一来源采购中，我单位承诺：

（一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（四）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；

（五）与我单位存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		

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。

（六）我单位未被合肥市及其所辖县（市）、区（开发区）公共资源交易监督管理部门记不良行为记录；或被记不良行为记录（以公布日期为准），但同时符合下列情形：

（1）开标日前（含当日）6 个月内记分累计未满 10 分；

（2）开标日前（含当日）12 个月内记分累计未满 15 分；

（3）开标日前（含当日）18 个月内记分累计未满 20 分；

（4）开标日前（含当日）24 个月内记分累计未满 25 分。

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。

供应商电子签章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 五、授权书

本授权书声明：\_\_\_\_\_（供应商名称）授权\_\_\_\_\_（供应商授权代表姓名）代表我方参加本项目采购活动，全权代表我方处理单一来源采购过程的一切事宜，包括但不限于：提交响应文件、协商、签约等。供应商授权代表在协商过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件：

授权代表联系方式：\_\_\_\_\_（请填写手机号码）

特此声明。

供应商电子签章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

注：

1. 本项目只允许有唯一的供应商授权代表，提供身份证明扫描件；
2. 法定代表人参加协商的无需提供授权书，提供身份证明扫描件。

## 六、响应表

### 6.1 商务响应表

序号	商务条款	采购文件要求	供应商承诺	偏离说明
1	付款方式			
2	服务地点			
3	服务期限			

供应商电子签章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 七、诚信履约承诺函

### 致：采购人

如我单位被确定为本项目成交供应商，我单位承诺在合同签订及履约过程中将严格执行《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及本项目采购文件中关于合同签订及履约的相关规定，不出现以下情形：

- （1）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；
- （2）未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；
- （3）将政府采购合同转包；
- （4）提供假冒伪劣产品；
- （5）擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

本单位知悉如出现上述情形，将会被依法追究法律责任，可能的处理结果有：处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

供应商电子签章： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

## 八、其他相关证明材料

提供符合采购需求及协商程序和评审标准规定的相关证明文件。