**天津中远海运泰港化工物流有限公司物业服务采购**

**竞争性谈判文件**

**项目编号：JTXG-2025-0908**

**采购人：天津中远海运泰港化工物流有限公司**

**2025年8月**

# 第一章 供应商须知

* 1. **1. 供应商采购方式**

本次采购采用竞争性谈判方式选择供应商。成交单位不得以任何形式将成交项目对外转包、分包。

谈判须知前附表

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内 容 |
| 1 | **采 购 人：**天津中远海运泰港化工物流有限公司 |
| 2 | **项目名称：**天津中远海运泰港化工物流有限公司物业服务采购  **采购范围：**天津中远海运泰港化工物流有限公司物业服务采购，具体内容详见需求书。采购控制价：28万元。  **服务期（交货期）：**自合同签订之日起  **质量要求：**建立完善的物业保洁质量标准、质量管理制度（含日常监督、每日巡查）、保洁管理周会制度、考勤制度、保洁考核表制度、奖罚制度、激励制度、培训制度、遗失物品处理制度等相关的管理制度，制定不同岗位工作流程、清洁消毒流程、不同区域操作规程、突发事件应急预案、人员替代预案、紧急事件增援预案及安全防护措施，并有监管有巡查有记录。 |
| 3 | **供应商资质要求：**  （1）在中华人民共和国境内合法注册，具有独立法人资格，持有有效营业执照；  （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；  （3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；  （4）参加本项目活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；  （5）参选人未被信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)列为失信被执行人；  （6）本项目不接受联合体比选。 |
| 4 | **谈判文件获取**  以线下的形式发布。 |
| 5 | **谈判保证金：**本项目不采用。 |
| 6 | **谈判有效期：**90日。 |
| 7 | **响应文件：**正本一份，副本三份。电子文件两份。 |
| 8 | **响应文件递交至**  地 点：滨海新区西中环延长线与南堤路交口南420米  单 位：天津中远海运泰港化工物流有限公司  联系电话：18242042936 |
| 9 | **响应文件提交截止时间：2025**年9月15日9:30（北京时间） |
| 10 | **谈判时间：2025**年9月15日9:30（北京时间）  **谈判地点：**天津市南港工业区西中环延长线与南堤路交叉口南420米. |
| 11 | 评审办法详见第二章。 |
| 12 | **合同形式**：固定总价合同 |
| 13 | **付款方式**：详见合同部分 |

上述时间安排如有变化，以采购人发出的谈判文件的修改、补充及澄清文件规定为准。

**2. 谈判文件的澄清**

供应商如对谈判文件有疑问，可与上述联系人进行电话、邮件或函件沟通，采购人将视问题情况采用适当方式予以澄清或答复。

**3. 谈判文件的修改**

3.1 采购人认为必要时有权对谈判文件内容进行适当修改或添加，并及时通知每家供应商。供应商应在收到通知后一个工作日内回复采购人，确认已收到修改文件。

3.2 为使供应商在编写响应文件时，有充分时间对谈判文件的修改部分进行研究，采购人可以酌情延长响应文件的提交截止日期。

**4. 无效响应文件**

凡有以下情况之一者，可视响应文件无效：

4.1 由于供应商原因，响应文件在采购人要求提交的截止时间后送达的；

4.2 不满足本谈判文件要求的；

4.3 供应商在评选过程中违反诚实信用原则，损害采购人或者其他供应商合法权益的；

4.4 评审过程中以各种形式或手段干扰评审的。

# 第二章 评审办法

一、参加人员及要求

1．供应商须由法定代表人或其代理人参加谈判仪式，随时准备对评委的询问予以解答。

2．法定代表人或其代理人参加谈判仪式时，应在谈判截止时间之前携带身份证或其他与法定代表人或其代理人身份相符的有效证件原件，以备查验，未按时提供的视为无效投标。

二、评审程序

1．开启响应文件

响应文件开启会议由采购代理机构工作人员主持。开启程序如下：

（1）宣布参与开启会议各供应商名称；

（2）供应商代表检査确认各自响应文件的密封情况；

（3）按照谈判文件约定的顺序，或供应商递交文件的顺序，宣布供应商参加谈判的先后顺序；

（4）宣布谈判有关安排和注意事项；

（5）开启会议结束。

2. 谈判小组

2.1 招标人依法组建谈判小组，成员人数为5人及以上单数，全部为招标人及其关联公司相关管理、技术、经济等方面的专业人员中选取。

2.2 谈判小组首先审查竞争性谈判文件是否合理，如果存在不合理的条款将对竞争性谈判文件进行修改，重新发放给各供应商，如果不存在歧视性条款，将按照竞争性谈判文件的要求进行评审。

谈判小组负责审查响应文件是否符合竞争性谈判文件的要求，并进行审查、询问、评估和比较。谈判小组认为必要时，可向供应商进行询问。谈判期间，供应商法定代表人或其代理人必须在场准备接受询问，对提出的问题进行澄清，并作出书面答复。

2.3 谈判小组负责完成全部谈判过程，向采购代理机构提出经所有谈判小组成员签字的书面谈判小组意见。

3. 对响应文件的初步审查和响应性的确定

3.1 资格性检查。谈判开始后，采购代理机构将组织谈判小组审查响应文件的内容是否完整，要求的谈判保证金（若竞争性谈判文件要求提交谈判保证金的）是否已提供，文件签署是否正确。

3.2 实质上没有响应竞争性谈判文件要求的响应文件，将被拒绝。供应商不得通过修改或撤回不符合要求的重大偏离而使其谈判成为响应性的谈判。供应商如出现下列情况之一的，其谈判将被拒绝：

（1）若谈判文件要求提供谈判保证金的，供应商未提供谈判保证金或谈判保证金金额不足或谈判保函的有效期短于谈判有效期的；

（2）响应文件未按谈判文件的要求加盖公章的；

（3）谈判有效期短于谈判文件要求的；

（4）响应文件中提供虚假或失实资料的；

（5）不能满足谈判文件中任何一条实质性要求或加注“\*”号条款出现负偏离或经谈判小组认定有重大偏离的响应文件或投标内容不符合相关强制性规定的；

（6）未提供法定代表人授权书或法定代表人授权书不符合谈判文件要求的；

（7）最终报价超出采购预算或经谈判小组认定报价低于成本的；

（8）扰乱评标现场秩序，无理取闹，恶意诽谤的；

（9）单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包或者未划分包的同一项目投标的，相关投标均无效；

（10）其他法定投标无效的情形。

4. 响应文件初审

4.1谈判小组按照本部分的规定对各供应商的响应文件进行初步审查和响应性确定，不符合竞争性谈判文件要求的供应商取消谈判资格。初步审查包括技术部分，出现以下情形的其谈判将被拒绝，不得进入价格谈判阶段：

（1）谈判响应文件的服务方案不合理，存在错项或漏项；

（2）谈判响应文件的服务周期不满足谈判文件要求；

（3）谈判文件商务报价中存在明显缺项漏项；

（4）谈判文件商务报价超过采购预算；

（5）不响应谈判文件中的付款条件的；

（6）谈判响应文件未加盖投标单位公章或字迹模糊不清；

（7）不符合谈判文件其他实质性要求的。

5. 第一阶段 响应文件评审

（1）谈判开始后，首先由谈判小组对初审合格的谈判文件进行审阅；

（2）为了有助于对谈判内容进行审查、评估和比较，谈判小组有权向供应商询问，请供应商澄清其投标内容；或就谈判内容与供应商进行进一步谈判。谈判小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行谈判，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。供应商有责任按照采购代理机构通知的时间、地点指派专人进行答疑、澄清及谈判；

（3）对响应文件进行评审。

（4）澄清或谈判的答复，应全部以书面形式在规定的时间内完成，并须由法定代表人或正式授权的供应商代表签署，作为响应文件的一部分，对供应商具有约束力。

（5）谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由供应商提供最终设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当通过技术排名推荐出前三名供应商，并要求其在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

（6）谈判小组成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。谈判小组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。持不同意见的谈判小组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。

（7）经谈判小组判定认为不满足竞争性谈判文件要求的供应商不进入第二阶段谈判。

6．第二阶段 价格谈判

（1）谈判小组将对报价部分进行审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修改错误的原则如下：

①谈判文件中报价一览表内容与报价书中报价分项一览表内容不一致的，以报价一览表为准；

②谈判文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

谈判小组将要求供应商按上述修改错误的方法调整报价，供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用。如果供应商不接受修改后的报价，其投标将被拒绝。

（2）进入价格谈判的供应商有均等的报价机会，供应商应在谈判小组规定的时间内完成报价，超过规定时间的报价将被拒绝。

（3）每一轮报价的修改全部为书面的，并须由正式授权的供应商代表签署，作为报价文件的一部分，对供应商具有约束力。

7. 谈判小组应当从质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的供应商中，按照综合评估法打分后按照得分由高到低顺序推荐3名成交候选人，编写评审报告。

8. 成交单位的确定

采用“综合评估法”的评审方法。评判小组对满足谈判文件实质性要求的响应文件，按照本章规定的评分标准进行初步评审打分，并按得分由高到低顺序推荐进入最终谈判阶段的候选人。采购人（或评判小组）将与推荐的候选人进行多轮谈判（包括二次报价）。在最终谈判结束后，采购人（或评判小组）根据谈判结果、特别是最终报价以及其他相关因素（如供应商的综合实力、方案优化情况等），确定最终的成交供应商。

三、详细评审和评审细则

1.分值构成

1.分值构成

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审项目 | 满分 | 备注 |
| 1 | 报价评分 | 30 |  |
| 2 | 技术评分 | 70 |  |

技术部分由全体评委独立打分后，取算术平均值作为该投标人技术标得分（保留两位小数），报价部分为各评委统一后一致打分。各投标单位最终得分为技术部分和报价部分得分的总和。

具体评分标准如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评分内容** | **分值** | **细 目** | **评分标准** |
| 报价部分 | 30分 | 投标报价 | 报价得分=（评审基准价 / 参选报价）\*30  即满足比选文件要求且最终报价最低的为评审基准价，其价格分为满分。  如参选人的报价超出本项目最高投标限价，为无效参选。最低报价并不是中选的唯一依据。比选小组认为参选人的报价明显低于其他通过符合性审查参选人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审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；如果参选人不能证明其报价合理性的，比选小组应当将其作为无效参选处理。 |
| 技术部分 | 20分 | 类似服务业绩 | 近三年（2022年7月至2025年7月）有类似物业服务业绩的，包含保洁服务，每提供一个得4分，最高20分。（业绩需提供合同复印件及甲方出具的合同履行良好的证明，否则不予认定）。 |
| 13分 | 服务人员 | 1. 保洁员至少有一人持有天津市爱国卫生运动委员会办公室颁发的《天津市病媒生物防制培训证书》、卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证和《特种作业操作证（高处作业）》三证书扫描件，提供以上证书扫描件得8分，未提供或提供不全不得分。 2. 提供上述人员（已提供（1）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得5分，最多5分。 |
| 12分 | 体系认证情况 | 提供有效的质量管理体系认证证书复印件，得3分。  提供有效的环境管理体系认证证书复印件，得3分。  提供有效的职业健康安全管理体系认证证书复印件，得3分。  提供有效的危害分析与关键控制点（HACCP）体系认证证书复印件，得3分。  注：需提供有效期内的证书复印件并加盖公章，不提供不得分。 |
| 9分 | 整体服务方案 | 服务方案详细、合理，涵盖人员配置、工作流程、质量标准、应急预案等内容，得 1 - 5分；方案有创新亮点，能显著提升服务质量的，再加 2 分。服务方案及相关措施内容较完整，具有一定可行性与针对性，能够满足采购需求，得9分；  服务方案及相关措施内容基本满足采购需求，但方案重点不清晰，没有针对性，有待完善，得4分；  服务方案无法满足采购需求或未提供方案，得0分。 |
| 8分 | 人员配备 | 服务人员数量满足项目需求得 4 分；明确人员的培训计划、技能水平和工作经验要求的，得 2 分；承诺特殊岗位人员持证上岗的，得 2 分 |
| 8分 | 设备工具与服务 | 配备充足且先进的保洁设备的，得 2 分；有定期设备维护保养计划的，得 2 分  服务频率和时间安排合理，能满足实际需求得 2 分；可根据特殊情况灵活调整的，得 2 分。 |

# 第三章 任务书

一、项目概况

1. 服务地点

天津市南港工业区西中环延长线与南堤路交叉口南420米。

2. 服务期限

自合同签订之日起一年。

3.预算金额

28万元

4.项目背景。

天津化工即将进入试运营阶段。公司对办公环境、生产区域及公共设施等的清洁维护需求日益凸显，为确保整体环境的整洁有序、为员工营造舒适高效的工作氛围，同时保障生产运营的规范开展，现计划采购专业的物业服务。

二、服务要求

（一）基本服务要求：

负责环境维护（办公楼楼外及门卫二外公共区域清洁；办公楼（含门卫二）环境清洁；物流区仓库清洁；垃圾清运）；外延清洗；雨污水井、化粪井清掏；

环境维护所需要的垃圾袋、洗手液、消毒液、卫生纸、擦手纸等消耗品（包含但不仅限于）及清洁过程所需要的拖把、扫帚、抹布、保洁车、电动三轮车、手推车、尘推拖把、三米加长杆等工具（包含但不仅限于）所产生的费用包含在预算中，全部由投标人负责，服务人员的日常培训、办公所需的费用全部由投标人负责，包含在预算中；

负责厨余、生活垃圾清运工作，垃圾桶规格为240L/桶，按照每桶每月报价；负责雨污水井及化粪池进行清掏，要求清掏车辆为8立方/车，按照标准报单价；负责建筑垃圾清运要求车辆规格为2\*4.2米/车，以上几项服务费用按要求报单价，服务费根据实际情况经双方确认后据实结算。

（二）具体服务及人员要求：

配置保洁人员一共4人，其中办公楼及门卫二内配置3人，外院配置1人，要求年龄在25～55岁，有较强综合物业保洁知识。

如遇甲方重大活动，乙方根据甲方要求增加工作人员，产生相关费用根据情况额外支付。

注：投标单位在进行投标报价表时，需自行考虑人员替班、休息等事宜，确保符合国家法律法规的相关规定，保证整个物流园区、库区、综合楼等人员、各种设施设备及财产的安全，杜绝安全隐患和保证节约能源，保持园区整洁干净。

（三）人员岗位要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位名称 | 数量 | 工作时间 |
| 1 | 办公楼（含门卫二）保洁员 | 3 | 日常班 |
| 2 | 外院保洁员 | 1 | 日常班 |
| 合计 |  | 4 |  |

（三）服务人员仪容仪表服务要求：

1.精神饱满、面部清洁，不留胡须、大鬓角，不戴夸张首饰。

2.头发：

（1）男性头发：整洁、侧不过耳，前不及眉，后不及衣领。

（2）女性头发：不得披肩散发，长发统一按照要求扎马尾（或盘发）。

3.着装：

（1）上班期间着公司规定工作服，衣服干净整洁。

（2）穿黑色或深色鞋，鞋干净整洁。

（3）如有肩章、臂章、腰带、饰带、工牌等物品时，须按要求进行佩戴。

（四）人员服务礼仪要求：

1.站姿、行姿保持端正，工作时态度自然、大方、热情、有礼，言辞礼貌，用语规范。

2.在工作过程中，如遇客户迎面而来，主动让路，并微笑致意，使用礼貌用语，工作时遇到客户询问问题，暂停手中工作，耐心倾听并礼貌回答。

3.听到客户的意见和怨言，要冷静对待、虚心倾听、耐心解释，避免当面与客户发生争执，有任何问题事后及时向物业主管汇报。

4.进入客户办公或仓库等区域时，须礼貌询问，征得客户同意后入内。

（五）服务人员岗位服务要求：

1.语言规范：

（1）语音自然、柔和、亲切，语调适中。

（2）使用普通话进行交流，避免使用方言。

（3）注意使用称谓及使用文明礼貌用语。

（4）与园区客户打招呼时，不得使用“喂、哎”等不礼貌语言，工作中不能与客户开玩笑。

2.工作态度：

（1）对工作：具有责任心、热情、敬业精神和职业道德。

（2）对同事：同事之间的协作力、包容、配合、团结。

（3）对本职工作负责：不拖沓、不积压、不抱怨、不挑拣。

（4）对待来访人员的态度：谦和、礼貌、诚恳、友善、不卑不亢。

3.工作纪律：

（1）爱护公司公共财产、不随意破坏、挪为私用。

（2）及时清理、整理个人工作用具，保持工作环境的干净整洁。

（3）办公桌上不放与工作无关的用品。

（4）未经同意不得翻看他人文件、资料或他人个人物品。

4.应知应会：

（1）熟悉园区或办公楼（含门卫二）基本情况。

（2）熟悉本岗位职责及基本流程。

（3）熟练掌握本岗位涉及的各项物品及工具的使用方法。

（4）熟悉灭火器的使用与操作。

5.保洁服务要求：

（1）中标单位根据园区的实际情况制定保洁人员工作计划及月度排班表，报园区物业主管审核。

（2）根据物流园区的保洁作业规程，负责对园区公共道路、公共设施设备，办公楼（含门卫二）及其他用房公共走廊、厕所、楼梯、扶手、墙面、门、窗、玻璃、窗台、开关、踢脚线等进行清扫，确保无明显的灰尘、积水、痰迹、杂物、蜘蛛网等。卫生间无异味、无杂物、无积水，清洁工具摆放整齐，定期投放除味剂。便盆、洗水盆、水池、镜面、地面、墙面等洁净。

（3）园区的垃圾要及时清扫、清运，垃圾桶内外保持干净，周围无散落垃圾。园区遇到特殊情况，如上级单位检查等，物业服务供应商应配合园区物业主管做好其他临时性的保洁工作。

（4）保洁工具及耗材由中标单位负责及时采购，避免工具及耗材中断，影响保洁工作质量。

（5）做好招标人安排的防疫、消杀、保绿等其他相关工作。

（6）服务内容和标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 清洁区域 | 作业内容 | 质量标准 | 作业次数 |
| 大厅 | 扫、拖地面 | 无污迹、无异味、干净 | 巡回 |
| 地面抛光打蜡 | 光泽均匀 | 1次/季度 |
| 清洁地毯 | 干净、无杂物 | 2次/日 |
| 大门玻璃及金属制品 | 无手印、无污迹、玻璃明亮 | 2次/日 |
| 烟灰盅及垃圾桶 | 无杂物、污迹、灰尘 | 2次/日 |
| 清洁装饰物 | 无手印、无污迹、无灰尘 | 1次/周 |
| 清洁灯具 | 无灰尘 | 1次/周 |
| 空调口、天花板 | 无污迹、无灰尘 | 1次/月 |
| 壁面除尘 |  | 1次/周污 |
| 走廊和楼梯 | 扫、拖地面 | 无污迹、无异味、干净 | 巡回 |
| 楼道地面抛光打蜡 | 光泽均匀 | 1次/季度 |
| 消防及其他公共设施 | 无灰尘、无污迹 | 1次/日 |
| 楼梯扶手 | 无灰尘、无污迹 | 2次/日 |
| 楼梯不锈钢立柱 | 光亮、无污迹 | 1次/周 |
| 地脚线、墙面、指示牌、天花板 | 无灰尘、无污迹、无蛛网 | 1次/日 |
| 扶手擦光亮剂 | 无手印 | 1次/周 |
| 玻璃门 | 干净、无污迹 | 1次/日 |
| 露台清扫 | 干净、无杂物 | 1次/日 |
| 洗手间 | 地面拖、扫、清洁 | 无杂物、无污渍、积水 | 5次/日 |
| 擦洗洗手盆、台面、水龙头、镜面 | 干净、光亮、无污渍 | 巡回 |
| 冲洗洁具 | 无污迹 | 巡回 |
| 通风换气 | 无异味 | 4次/日 |
| 添加洗手液 | 无缺失情况 | 巡回 |
| 灯具、墙面、挂饰清洁 | 无灰尘、无蛛网 | 1次/周 |
| 清倒垃圾、更换垃圾袋 | 及时 | 1次/日 |
| 院区 | 地面清扫 |  | 4次/日 |
| 照明灯具、室外标识清洁 | 无灰尘、无蚊虫 | 1次/周 |
| 大理石台阶 | 无杂物、无污迹 | 1次/日 |
| 云石台阶 | 无杂物、无污迹 | 2次/日 |
| 铁制围栏 | 无污迹 | 1次/周 |
| 地面冲洗 | 干净、无污物 | 1次/月 |
| 清倒垃圾 | 无溢物 | 适时 |
| 绿地清洁 | 无垃圾、纸袋等杂物 | 1次/日 |
| 绿地养管 | 浇水、除草及时，防护措施得当 | 适时 |
| 外延及玻璃幕 | 清洗 | 目视干净、无污渍 | 1次/年 |
| 室内 | 桌面、柜面、台面 | 无尘土、无污迹 | 1次/日 |
| 门、地面 | 无尘土、无污迹 | 1次/日 |
| 垃圾 | 清倒及时，垃圾桶干净 | 1次/日 |
| 空调口、室内侧 | 干净、无杂物 | 1次/月 |
| 墙面、挂饰、灯具 | 无尘土、无蛛网 | 1次/周 |
| 玻璃窗户擦拭 | 明亮 | 1次/周 |
| 领导房间 | 整洁、干净、无尘土 | 2次/日 |

# 第四章 合同条款及格式

含税固定总价合同，详细内容签订合同时另行协商。

（仅供参考，具体以招标人版本为准）

**物业服务合同​**

甲方（采购方）：天津中远海运泰港化工物流有限公司​

法定代表人 / 授权代表：[姓名]​

地址：[公司地址]​

联系电话：[电话号码]​

乙方（服务方）：[乙方公司全称]​

法定代表人 / 授权代表：[姓名]​

地址：[公司地址]​

联系电话：[电话号码]​

资质证明：[如营业执照、物业服务相关资质等，可附复印件]​

一、服务范围与内容​

1.服务内容：​

1. 日常保洁：包括地面清扫、拖拭；墙面、玻璃（门窗玻璃、隔断玻璃等）擦拭；办公家具（如桌椅、茶几等）表面除尘；卫生间清洁（含洁具擦拭、消毒、垃圾清理等）；垃圾收集、分类及清运至甲方指定垃圾存放点。​
2. 定期专项保洁：
3. 玻璃外侧清洁：每月安排专业清洁人员使用安全的登高设备，对建筑物门窗玻璃外侧进行清洁。先用专用玻璃清洁剂喷洒在玻璃表面，再使用刮水器或清洁布擦拭，确保玻璃表面无污渍、水渍、手印，边框无积尘，达到良好的采光与视觉效果。
4. 卫生间深度消毒：每两周对卫生间进行一次深度消毒。针对卫生间的洁具（如马桶、洗手台、小便池等），使用高效消毒剂进行彻底消毒，重点处理容易滋生细菌的部位，如马桶边缘、排水口等；同时对卫生间地面、墙面进行消毒清洁，清除细菌与异味，保障卫生间的卫生环境。​
5. 公共区域设施保养：每季度对公共区域的金属扶手、栏杆、标识牌等设施进行保养。使用专用的金属护理剂进行擦拭，去除表面的污渍与氧化层，恢复金属光泽，并形成保护膜，防止生锈与腐蚀；对木质家具、装饰板等进行打蜡保养，保持其表面光滑，延长使用寿命。
6. 特殊情况保洁：如甲方举办活动后、节假日前后等特殊时段的突击保洁，具体以甲方通知为准。
7. 生活/厨余垃圾清运费用按照实际清收情况经双方确认据实结算。
8. 外延清洗根据实际清洗面积及频次经双方确认据实结算。
9. 雨污水井、化粪井清掏根据实际清掏情况经双方确认据实结算。​

（8）建筑垃圾清运费用按照实际清收情况经双方确认据实结算。

二、服务标准​

（一）保洁服务

1. 地面：无明显污渍、水渍、杂物，洁净光亮；瓷砖地面缝隙无污垢，木质地面无划痕。​
2. 玻璃：表面洁净、透明，无手印、水渍、污渍，边框无积尘。​
3. 办公家具：表面无灰尘、污渍，摆放整齐。​
4. 卫生间：墙面、地面、洁具洁净，无异味、无污渍、无积水，纸巾、洗手液等耗材及时补充（若约定由乙方提供）。​
5. 垃圾处理：垃圾日产日清，垃圾桶（箱）内外洁净，无异味溢出。​
6. 整体环境：服务区域整体整洁、清爽，符合甲方日常办公卫生要求及相关卫生标准。

（二）其他服务：

符合招标文件需求及国家、地方和行业现行法律法规标准

三、服务期限​

本合同服务期限自 [起始日期] 起至 [结束日期] 止，共计 [X] 个月 / 年。合同期满前 [X] 日内，甲方有权根据乙方服务质量决定是否续签。​

四、服务费用及支付方式​

1.固定服务费用：本合同项下物业服务费用为每人每月人民币 元（大写： ），以上物业服务费合计为 人全年共计 元人民币（大写：人民币 ）。该费用包含乙方服务人员工资、社保、工具设备、清洁耗材、管理费、税费等所有相关费用。​

2.据实结算部分按照响应文件中费用标准经双方确认后据实结算。

付款方式：甲方在收到乙方开具的发票并确认无误后，30日内以支票或银行转账形式支付当月服务费。

收款账号：名称：

账 号：

开户行：

五、双方权利与义务​

（一）甲方权利与义务​

1、甲方有权对乙方的保洁服务质量进行监督、检查和考核，如发现服务未达到约定标准，有权要求乙方在 48小时内整改。

2、甲方应为乙方提供必要的工作条件，如合理的取水点、垃圾堆放点等，协助乙方开展物业清洁工作。​

3、甲方有权要求乙方更换不符合要求的服务人员。

3、甲方应按时足额向乙方支付服务费用。​

4、甲方有权根据实际需求，提前3 日书面通知乙方调整保洁服务范围或频次（涉及费用调整的，双方另行协商）。​

5、甲方不随意指令乙方从事与物业服务无关的工作。​

6、重大事项否决权：

6.1 甲方享有重大事项一票否决权，乙方服务出现以下重大违约情形时，甲方有权要求乙方在3个工作日内整改或更换相关人员：

（1）卫生质量不达标：关键区域（如卫生间、食堂、会议室）连续3次检查不合格；垃圾未及时清运导致堆积或产生异味；使用劣质清洁剂造成地面、墙面等设施损坏；未按规定进行消毒处理，存在卫生隐患；其他卫生质量不达标的行为。

（2）人员管理违规：擅自减少合同约定的人员配置数量；关键岗位人员未经甲方同意擅自更换；保洁人员在工作区域吸烟、饮酒等违规行为；其他违规行为。

（3）安全管理疏漏：清洁作业未设置安全警示标志导致安全事故；设备操作不当造成财产损失或人员伤害；其他安全管理存在疏漏的行为。

（4）服务规范严重缺失：未按合同约定频次提供保洁服务；擅自改变既定的清洁流程和标准；未执行甲方临时安排的紧急清洁任务；其他服务不合规范的行为。

（5）其他重大违约行为：伪造清洁服务记录或检查记录；擅自将服务转包给第三方；其他严重影响甲方正常运营的情形。

6.2 累计触发机制：任一自然年度内发生3次及以上重大违约事项（不同事项可累计计算），甲方有权选择：

（1）扣除合同总额5%-10%的费用；

（2）立即终止合同且不承担违约责任。

（二）乙方权利与义务​

1、乙方应按照本合同约定的服务范围、标准和期限提供保洁服务，确保服务质量。

2、乙方应配备足够数量、身体健康且具有相应技能的保洁人员，并为其办理合法的用工手续、缴纳社会保险，承担用工过程中的一切责任（如工伤、意外等）。

3、乙方应提供符合国家安全标准的保洁设备、工具和清洁剂（若约定由乙方提供），并负责设备的维护、保养和更换。​

4、乙方保洁人员应遵守甲方的规章制度，服从甲方的合理管理和调度，爱护甲方财物，保守甲方商业秘密。​

5、乙方应建立健全服务质量管理制度，定期对保洁人员进行培训和考核，不断提升服务水平。​

6、如因乙方保洁服务不当造成甲方财物损坏或人员伤害的，乙方应承担相应的赔偿责任。​

六、合同的变更、解除与终止​

1、在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可以变更本合同。

2、甲方有权修改本合同，但应提前书面通知乙方；自通知送达之日起满30日后，甲方有权单方对合同条款进行修改。

3、有下列情形之一的，甲方可单方解除合同：​

（1）乙方服务质量不合格，经甲方多次要求整改仍无明显改善的；​

（2）乙方无故拖欠保洁人员工资，引发劳资纠纷影响甲方正常办公秩序的；​

（3）乙方严重违反本合同其他约定，经甲方书面催告后 15 日内仍未改正的。

合同期满或解除后，乙方应在 7日内完成工作交接，撤离保洁人员及设备，并配合甲方办理相关手续。​

七、违约责任​

1、在合同有效期内，任何一方违反合同约定或无故单方解除合同，应承担违约责任，向对方支付5000元的违约金作为赔偿。

2、乙方不得擅自将本合同的有关权利和义务转让给第三方，否则乙方应对第三方行为后果承担连带责任，甲方有权单方解除合同，乙方应赔偿由此给甲方造成的经济损失。

3、乙方所提供的服务未达到甲方要求，甲方应书面提出整改通知，累计提出达三次，乙方未按要求及时整改或整改后仍未能达到甲方要求的，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

4、甲方迟延支付服务费的，须每日向乙方支付所欠费用的3‰作为逾期付款滞纳金。甲方迟延支付服务费及其他费用超过三十天的，乙方有权单方解除合同。

5、乙方提供的服务人员配置不足的，每缺岗1人/日支付甲方1000元违约金；给甲方造成损失的，应赔偿甲方因此遭受的直接经济损失和间接经济损失。​

八、不可抗力

因地震、火灾、战争等不可抗力因素导致本合同无法履行的，遭遇不可抗力一方应立即通知对方，并在7 日内提供相关证明。双方应根据不可抗力影响程度，协商决定是否解除合同、部分免除责任或延期履行。

九、争议解决​

本合同在履行过程中发生的争议，由双方友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。​

十、其他​

1、本合同未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。​

2、本合同一式 [肆] 份，甲方执 [贰] 份，乙方执 [贰] 份，自双方签字盖章之日起生效。​

（以下无正文）​

甲方（盖章）：天津中远海运泰港化工物流有限公司​

法定代表人 / 授权代表（签字）：​

日期：[年 月 日]​

乙方（盖章）：[乙方公司全称]​

法定代表人 / 授权代表（签字）：​

日期：[年 月 日]​

天津中远海运泰港化工物流有限公司反商业贿赂示范条款（完整版）

为规范商业行为，维护公平竞争秩序，防止商业贿赂，营造诚信、透明、公平、公正、双赢的合作环境，合同双方协商一致，达成以下条款：

第一条定义

1.“交易对象”指与天津中远海运泰港化工物流有限公司达成交易或合作意向的公司、组织或个人，包括但不限于上下游供应商、客户、中介机构、合资合营方等；以及受上述对象委托，或者代表、代理上述对象与天津中远海运泰港化工物流有限公司洽谈交易、合作的公司、组织或个人。

2.“关联人员”指天津中远海运泰港化工物流有限公司及各所属单位中直接或间接与交易对象商洽交易条件、签署合同、履行合同或可直接、间接影响到上述交易达成或执行的人员，包括但不限于董事、经理等高级管理人员以及参与交易决策和执行的相关人员。

3.“关系人”指关联人员的配偶、父母、子女、兄弟姐妹等亲属和具有特殊利益关系的人员。

4.“不正当利益”指在商业活动中，违反法律、法规或政策规定，非法给予或收受现金、实物及其他利益，包括但不限于回扣、礼物、礼金、礼品卡（券）（如会员卡、消费卡、购物卡）、有价证券、干股、红利或提供旅游、度假或获取其他优惠条件、机会等任何不正当利益。

第二条交易对象保证

1.严格遵守法律、法规和政策规定，确保廉洁从业。

2.不向关联人员或其关系人许诺、给予任何形式的贿赂或输送不正当利益等。

3.不以任何形式为关联人员或其关系人谋取私利，包括但不限于以下行为：

（1）为关联人员或其关系人报销各类费用；

（2）为关联人员或其关系人投资入股、个人借款或买卖股票、债券等提供方便；

（3）为关联人员或其关系人购买或装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女上学或工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便；

（4）为关联人员或其关系人安排任何健身、娱乐活动；

（5）为关联人员或其关系人购置或提供通讯工具、交通工具和办公用品、生活用品等；

（6）为关联人员或其关系人的配偶、子女及其他亲属、特殊利益关系人谋取不正当利益提供方便；

（7）以洽谈工作、签订经济合同为名，提供关联人员或其关系人外出旅游、考察等给付财物以外的其他利益。

4.不安排、不允许关联人员或其关系人在交易对象或相关企业任职或领取报酬。

5.交易对象承诺天津中远海运泰港化工物流有限公司及相关主管部门在对涉嫌商业贿赂的行为进行调查时，提供一切必要的便利和协助，并积极配合调查的开展。

6.交易对象如发现关联人员或其关系人提出或向其他交易对象提出要求、暗示、索取、收受任何贿赂、获取不正当利益或有其他违规行为，承诺立即向天津中远海运泰港化工物流有限公司检举并提供相关证据。

7.交易对象的股东、合伙人、董事或高级管理人员与关联人员或其关系人无亲属关系；交易对象的股东、合伙人、董事均不存在与履行本合同相冲突的经济利益或其他利益；若有，交易对象应事先以书面的形式告知。

8.交易对象承诺不以不正当方式诱使天津中远海运泰港化工物流有限公司及各所属单位人员离职或做出违背职务的行为，不以任何方式聘任、承诺聘任或邀请关联人员及其关系人加入交易对象；不利用非法手段向天津中远海运泰港化工物流有限公司人员打探涉及天津中远海运泰港化工物流有限公司的商业秘密、业务渠道等。

第三条违约责任

1.交易对象有违反上述承诺的行为，天津中远海运泰港化工物流有限公司有权解除双方之间签署的任何合同、订单等，并由交易对象承担由此给双方造成的一切损失，包括直接和间接损失。

2.若交易对象有任何违反本条款的行为，交易对象除应将由此获取的不正当利益全部返还天津中远海运泰港化工物流有限公司外，还应当按照合同总金额的20%向天津中远海运泰港化工物流有限公司支付违约金，并对天津中远海运泰港化工物流有限公司由此造成的一切损失承担全部赔偿责任。

3.交易对象依照本条款应当支付给天津中远海运泰港化工物流有限公司的赔偿金和违约金，天津中远海运泰港化工物流有限公司有权从应付交易对象任何款项中直接扣除，不足部分由交易对象在收到天津中远海运泰港化工物流有限公司付款通知之日起5日内支付。

4.交易对象及其人员违反本条款的行为，涉嫌犯罪的，将移交司法机关追究刑事责任。天津中远海运泰港化工物流有限公司有权将交易对象加入黑名单，在集团或公司内部进行通报，并有权限制或禁止下属公司与之开展交易等。

第四条 条款法律效力 1.本条款对交易各方具有法律约束力，交易各方承诺严格遵守执行。

2.本条款适用于缔约各方和交易实际执行方（如有）。

# 第五章 响应文件编制要求

**1. 响应文件构成**

附件1：营业执照

附件2：企业资质证书；

附件3：法定代表人身份证明；

附件4：法人授权委托书；

附件5：具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

附件6：有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺

附件7：参加本项目活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺

附件8：信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人查询结果（加盖公章）

附件9：比选文件要求的及参选人认为应提供的其他内容

**2. 响应文件格式要求**

2.1 响应文件应使用简体中文；

2.2 响应文件的内容应抓住重点、思路清晰，具备条理、同时文件意思表达必须清晰、对于采购问题必须直接正面回应；

2.3 响应文件需要法定代表人或其授权代表签字并加盖公章和骑缝章；

2.4 除供应商对错漏之处做必要修改或补充外，所递交文件中不得有随意的行间插字、涂改或增删。如确有实质问题的错漏之处需手工修改或补充，应由供应商的法定代表人或其授权人在修改或补充之处签字并加盖公章；

2.5 响应文件需正本1份，副本3份，如正、副本有不符之处，以正本为准。响应文件应清楚写明项目名称、供应商名称、日期和“正本”或“副本”。

**3. 响应文件的封装**

3.1响应文件正、副本需包装在内层包装内，内层包装须用封条密封，封条须写有供应商名称并加盖公章；

3.2报价单需单独封装，用封条密封然后再与响应文件共同封装在同一个外层包装内。

3.3 外层包装应有如下识别标志：

（1）项目名称：

（2）采购人：

（3）供应商：

（4）供应商地址：

（5）联系人及联系电话：

（6）邮政编码：

3.4 外层包装须用封条密封，封条须写有供应商名称并加盖公章。

# 第六章 响应文件内容和格式

**物业服务项目**

**参 选 文 件**

参选人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

## 一、报价函

（比选人名称）:

1. 我方己仔细研究了 （项目名称）比选文件的全部内容，愿以：

总价：人民币 元（大写： ）作为本项目参选报价。

2．我方承诺在比选有效期内不修改、撤销参选文件。

3．如我方中选：

（1）我方承诺在收到中选通知书后，在通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺在合同约定的期限内完成全部合同约定内容。

参选人名称： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

地址：

电话：

传真：

邮政编码：

年 月 日

服务报价单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 参选人 | 总价小写（元） | 总价大写 | 服务期限 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |

参选人名称： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

年 月 日

明细报价表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **费用测算** | | | | | | | | |
| 一、人员工资 | | | | | | | | 备注 |
| 序号 | 具体岗位 | | 人数 | 月工资/人 | 月保险（公司缴纳）/人 | 月公积金/人 | 月小计 |  |
| 1 | 保洁 | 办公楼（含门卫二） | 3 |  |  |  |  | 正常班单休 |
| 2 | 外院 | 1 |  |  |  |  | 正常班单休 |
| 3 | 人员费用月小计 | | 4 |  | | |  |  |
| 4 | 交通补助 | | 4 |  | | |  |  |
| 5 | 住宿补助 | | 4 |  | | |  |  |
| 6 | 伙食补助 | | 4 |  | | |  |  |
| 7 | 员工节假日加班费、过节福利等费月小计 | | | | | |  |  |
| 8 | 工资、加班费及福利费月小计 | | | | | |  |  |
| 二、服装费 | | | | | | | |  |
| 序号 | 职务 | | 数量 | 单价（冬天） | 单价（夏天） | 合计 | 折旧（按12个月折旧） |  |
| 1 | 保洁 | 办公楼（含门卫二） | 3 |  |  |  |  |  |
| 2 | 外院 | 1 |  |  |  |  |  |
| 服装费（按照12个月折旧）月小计 | | | | | | |  |  |
| 三、办公费用 | | | | | | | |  |
| 1 | 办公费 | | 业务费、培训费、办公用品等 | | | |  |  |
| 办公费月小计 | | | | | | |  |  |
| 四、日常使用工具耗材 | | | | | | | |  |
| 1 | 保洁耗材（拖把、扫帚、抹布、保洁车、电动三轮车、手推车、尘推拖把、三米加长杆等、洗手液、清洁剂、全能清、垃圾袋、马桶刷、洁厕剂、石材清洁剂、不锈钢除垢剂、云石刀、84消毒液、玻璃清洁剂等） | | | | | |  |  |
| 2 | 低值易耗品（大盘纸、洗手液、擦手纸） | | | | | |  |  |
| 工具耗材费月小计 | | | | | | |  |  |
| 五、月费用总计（前项月小计之和，不含税） | | | | | | |  |  |
| 六、税金小计（按6%计算） | | | | | | |  |  |
| 七、服务期总计（按12个月计算）含税 | | | | | | |  |  |
| **据实结算部分，按照标准报单价** | | | | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | | | 规格 | | 单价 | 备注 |
| 1 | 生活/厨余垃圾清运 | | | | 240L桶/月 | |  |  |
| 2 | 雨污水清掏 | | | | 8立方/车 | |  |  |
| 3 | 外延清洗 | | | | ㎡ | |  |  |
| 4 | 建筑垃圾情运 | | | | 2\*4.2米/车 | |  |  |

## 二、资格部分

### 2-1：营业执照（加盖公章）

### 2-2：法定代表人身份证明（格式）

**法定代表人身份证明**

参 选 人：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓 | 姓名： | 性别：. |
| 年 | 年龄： | 职务： |

系 （参选人名称）的法定代表人。特此证明。

参选人（盖单位章）

日期： 年 月 日

### 2-3：法人授权委托书(格式)

**法定代表人授权书**

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的（法人代表姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的比选，以本公司名义处理一切与之有关的事务。　　本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效,特此声明.法人签字（或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被授权人签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：

附被授权人身份证复印件：

被授权人姓名：

职　 　　务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传　 　　真：

电　 　　话：

### 2-4：具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（格式自拟）（加盖公章）

### 2-5：有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺（格式自拟）（加盖公章）

### 2-6：参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺（格式自拟）（加盖公章）

### 2-7：信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人查询结果（加盖公章）

### 2-8：比选文件要求的及参选人认为应提供的其他内容（加盖公章）

（如人员、方案、业绩、企业实力等证明材料）