

贵州省能源局办公区域物业服务采购

采购需求附件

(2025 年 07 月)

项 目 名 称：	贵州省能源局办公区域物业服务采购		
采 购 方 式：	单一来源	采 购 类 别：	服务
项 目 编 号：	WHC25066		
采 购 人：	贵州省能源局		
详 细 地 址：	贵阳市观山湖区林城西路 95 号		
联 系 人：	苏盼	联 系 电 话：	15286088756
代 理 机 构：	贵州万和工程招标代理造价咨询有限责任公司		
详 细 地 址：	贵阳市云岩区延安中路 81 号鑫海大厦 19 楼 B 座		
联 系 人：	王才举	联 系 电 话：	15186554173

第一部分：单一来源采购项目详细采购需求

第一节 采购需求

一、项目概况

提供贵阳市观山湖区林城西路 95 号 4 号楼 8 至 13 层（贵州省能源局）的保洁、消防和安防值守、能源维修值守、电梯维护保养、垃圾清运、消防维保、中央空调维保、病媒防制、化粪池清掏、防雷检测、停车场系统、绿化养护等相关物业管理服务，面积 3883 平方米。

二、物业管理服务内容及标准

1、物业管理服务内容：

1. 房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、共用设施设备机房）的维修、养护和管理；
2. 房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、智能监控系统、电梯等）的维修、养护、管理和运行服务；
3. 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、非机动车房棚、停车场）的维修、养护和管理；
4. 本物业规划红线内的隶属配套服务设施的维修、养护和管理；
5. 公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位、卫生间）的清洁卫生，垃圾的收集、清运，不含办公室、会议室室内清洁卫生；
6. 车辆停放管理；
7. 公共秩序维护及安全防范等事项的协助管理（但不含人身、财产及车辆的保险或保管责任）；
8. 物业档案资料管理；
9. 装饰装修管理服务；
10. 法规和政策规定由物业服务企业管理的其他事项。

2、在物业管理区域内，物业管理服务应达到如下质量标准：

1. 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护；
2. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告政府有关部门处理；
3. 物业管理区域主出入口设有平面示意图，各栋及单元（门）、户有明显标识；
4. 对共有设施设备进行日常管理和养护、维修（依法应由专业部门负责的除外）；
5. 建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、保养、维修记录齐全；
6. 设施设备标识齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常；

7. 路灯、楼梯灯完好率不低于 90%;
8. 消防设施设备完好, 可随时启用; 消防通道畅通;
9. 设备房保持整洁、通风, 无跑、冒、滴和鼠害现象;
10. 物业管理区域主要道路及停车场交通标识齐全;
11. 物业管理区域主出入口岗亭 24 小时执勤;
12. 对重点区域、重点部位每 4 小时至少巡查 1 次;
13. 对进出物业管理区域的车辆进行管理, 引导车辆有序通行、停放;
14. 对进出物业管理区域的施工、装修人员实行登记管理。
15. 对火灾、治安、公共卫生突发事件有应急预案, 事发时及时通知有关部门, 并协助采取相应措施。
16. 定点设置垃圾桶, 垃圾每天清运 1 次;
17. 物业管理区域的道路、广场、停车场、绿地每日清扫; 电梯厅、楼道每日清扫;
18. 及时清除小区内主要道路积水、积雪;
19. 二次供水水箱按规定定期清洗, 定时巡查, 水质符合卫生要求;
20. 物业管理区域内公共雨、污水管道每年疏通 1 次; 雨、污水井每季度检查 1 次, 并视检查情况及时清掏; 化粪池每 2 个月检查 1 次, 每年清掏 1 次, 发现异常及时清掏;
21. 根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

第二节 商务要求

一、服务期及服务地点

服务期：一年。

服务地点：贵州省能源局（贵阳市观山湖区林城西路 95 号 4 号楼 8 至 13 层）；

二、验收标准、规范

符合国家及地方相关服务验收标准，招标文件及业主的服务考核办法。

三、售后服务

在服务期满后，完成移交验收且接到采购人通知后方可撤出。若下一轮服务采购工

作未完成，须延续该项目的服务工作，直至新旧交接工作完成结束后，接采购人通知后方可撤出，该期间的服务费按合同执行。

四、付款方式：按合同约定付款。

五、投标有效期

从投标截止之日起 90 天（日历天）

六、其他要求

1. 供应商在遵守法律法规的前提下，遵循采购人至上原则，尊重采购人提出的要求、建议，对采购人提供全方位服务。

2. 本项目服务人员在服务中，因过失造成经济损失、他人人身伤亡的，均由投

标供应商负责处理并承担法律责任和其他相关责任，采购人不承担任何责任；

3. 本项目服务人员发生自身的人身伤害、伤亡，均由投标供应商负责处理并承

担经济和其他相关责任，采购人不承担任何责任。

4. 采购人有权根据项目实际需要提前结束合同期限的要求，且不承担违约责任。

5. 未尽事宜，双方合同中约定。

第二部分：资格条件

一、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1. 具有独立承担民事责任的能力：提供法人或其他组织的营业执照等证明文件，或自然人身份证明；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

具体要求：供应商是法人的，应提供 2023 年度或 2024 年度经审计的财务报告，或 2025 年基本开户银行出具的资信证明；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：

具体要求：提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或承诺（自行承诺，格式自拟）；

4. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

具体要求：提供 2025 年度 1 月至今任意 1 个月的社会保障资金缴纳证明材料和缴纳税收的凭据或证明材料（依法免税或不需要缴纳社保资金的供应商须提供相应证明文件）；

5. 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录：

提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式文件详见投标文件范本）；

6. 法律、行政法规规定的其他条件：

（1）供应商须承诺：在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、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中，如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中的供应商，将被取消其投标资格，并由其承担因此造成的一切法律责任及后果。

（2）根据《省发展改革委省法院省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金（2020）421 号文件要求，采购人或代理机构在递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。

二、落实政府采购政策需满足的资格要求：

标项 1：供应商应为中小企业/小微企业, 供应商应为监狱企业, 供应商应为残疾人福利企业 。

三、本项目的特定资格要求：

标项 1： /

第三部分：单一来源协商成交标准

一、协商原则：

- 1、供应商所提供的服务能最大程度地满足采购要求。
- 2、供应商的售后服务承诺较好。
- 3、供应商的信誉：无不良记录，企业信誉良好。
- 4、供应商承诺的交货时间能满足采购要求。
- 5、供应商提供的报价书及资料能最大程度地满足单一来源采购文件的要求。
- 6、供应商的相关业绩较好。
- 7、供应商承诺的其它优惠条件对采购人最为有利。

二、协商形式（采用以下具体步骤）

第一步：资格性审查，本项目由采购小组综合审查供应商资格情况, 是否符合单一来源采购文件的基本资格要求，符合者将作为有效单一来源采购，并进入第二步评议。不符合，终止采购。审查内容如下表：

序号	资格要求	
1	一般资格审查	具有独立承担民事责任的能力：提供法人或其他组织的营业执照等证明文件（营业执照副本、组织机构代码证副本和税务登记证副本，或三证合一的营业执照），或自然人身份证明；
2		具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供会计师事务所出具的 2023 年度或 2024 年度的财务审计报告或基本开户银行 2025 年 1 月（含 1 月）以来出具的资信证明
3		提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的承诺（格式自拟）
4		提供 2025 年 1 月至今任意一个月依法缴纳税收和社会保障资金的有效证明材料，如不须缴纳税收和社保的供应商须提供真实有效的证明材料（复印件加盖公章）
5		提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式详见投标文件格式范本）
6		供应商须承诺：在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、

		中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、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中，如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中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。
--	--	---

第二步：符合性审查，由本项目单一来源采购小组综合审查供应商符合性情况，是否符合单一来源采购文件的符合性要求，符合者将作为有效单一来源采购，并进入第三步评议。不符合，终止采购。审查内容如下表：

序号	要求	
1	符合性审查	没有超出单一来源采购限价
2		采购有效期符合要求
3		没有违反第二部分供应商须知 23.8 无效采购条款的要求
4		符合本项目“单一来源采购项目详细采购需求”要求

第三步：确定成交供应商（按成交原则对通过资格和符合性审查的供应商进行协商）

成交原则：单一来源采购小组应当以质量和服务均能满足单一来源采购文件实质性响应要求为前提，确定最终成交结果。

三、本标准的解释权为采购代理机构。