

采购合同

合同名称：凭祥海关 2026 年物业管理服务采购项目

合同编号：GXJD-2613333050495



采购人（甲方）：中华人民共和国凭祥海关

成交服务商（乙方）：华保盛服务管理集团有限公司

签订日期：2026 年 5 月 25 日



第一部分、采购合同

合同编号: GXJD-2613333050495 采购计划号:
项目名称: 凭祥海关2026年物业管理 项目编号: GXJD-2613333050495
服务采购项目
甲方(甲方): 中华人民共和国凭祥海关 乙方(乙方): 华保盛服务管理集团有限公司
签订地点: 广西南宁 签订时间: 2026.05.25

根据《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》等法律、法规规定,按照采购文件规定、乙方响应文件及其承诺和成交通知书,甲乙双方签订本合同。

第一条、合同标的

序号	服务名称	服务期	数量	单位	金额 (元)
1	凭祥海关2026年物业管理服务采购项目	1年	1	元	1165000.00元
合计金额(人民币): (大写)壹佰壹拾陆万伍仟元整(小写)¥1165000.00元					

第二条、甲方权利和义务

1. 甲方有权要求乙方按时、按质、按量、按计划与合同协议约定完成本项目,并有权对乙方工作情况进行监督。
2. 根据项目进度,甲方有权及时对乙方提交的方案提出修改意见,并要求乙方按修改意见完成服务工作。
3. 乙方配备的项目投入人员应得到甲方的书面认可;对派遣到甲方的服务人员进行管理、考核、检查,并根据考核结果向乙方提出书面奖励或处罚建议,乙方应在收到建议后3个工作日内予以采纳并执行。
4. 甲方有权要求乙方更换不合格的工作人员。
5. 按合同要求及时向乙方支付产品和服务费用。
6. 如采购项目涉及采购标的的知识产权归属的,产权归属为: 甲方
7. 产权纠纷处理方式: 甲方在中华人民共和国境内使用乙方提供的产品及服务时免受第三方提出的侵犯其专利权或其他知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控,乙方应妥善处理纠纷并承担由此而引起的一切法律责任和费用。

第三条、乙方权利和义务

1. 严格履行合同文件(含采购文件、响应文件等)约定和承诺的服务内容和质量标准,

保证甲方项目的相关工作质量和进度。

2. 必须严格实施乙方响应文件中承诺的人力资源配置。在必须补充或更换人员时，必须补充或更换优于或等同于响应文件所承诺资质的服务人员，并需取得甲方书面同意。

3. 乙方项目负责人及服务团队成员须与响应文件保持一致。合同存续期内，未经甲方书面要求或同意，项目负责人不应调整。项目负责人及服务团队成员必须保证在岗工作时间和重要活动在岗，如有变化，须取得甲方同意。

4. 乙方依本合同约定向甲方提供的报告、资料、文件等内容及服务成果后，甲方即对上述内容享有充分、完整和排他的著作权和知识产权。未经甲方书面许可，乙方不得向任何第三方提供上述报告、资料、文件等内容及服务成果。即使向履行本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。

5. 乙方服务人员应履行保密义务。如乙方因违反本条约定给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的法律责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

6. 按照合同约定收取服务费，当甲方出现无故拖欠费用时，乙方有权采取适当方式进行催缴，并按本合同第十一条约定主张逾期付款的滞纳金，或通过法律途径解决。乙方不得以甲方拖欠费用为由，拒绝、中止或终止提供本合同项下的任何服务。

第四条、包装和运输

1. 乙方提供的服务交付成果或产品均应按采购文件要求的包装材料、包装标准、包装方式进行包装，每一包装单元内应附详细的交付清单和质量合格证，如有缺失应及时补齐，否则视为逾期交付。

2. 乙方负责服务交付成果、产品的运输。服务交付成果、产品的运输方式由乙方自定。服务交付成果、产品运输合理损耗及计算方法由乙方负责。

3. 乙方提供的产品包装及快递包装应满足《财政部等三部门联合印发商品包装和快递包装政府采购需求标准（试行）》财办库〔2020〕123号文要求。

第五条、交付和验收

1. 交付使用时间：按乙方响应文件中所承诺的时间；地点：甲方指定地点。

2. 交付标准：乙方交付前应对产品或服务成果作出全面检查后，将符合合同文件要求的产品或服务成果交付给甲方。

3. 验收程序：验收一般分为到货验收和最终验收两次单项验收。经甲方同意，两次单项验收可以合并进行。本项目采用的验收方式为：到货验收（如有）最终验收合并验收

(1) 到货验收：在项目中如有提供货物的，甲方在接到乙方通知后对交付的产品依据验收标准进行到货验收，对品牌、规格型号、外观、有关资料及备品备件、包装要求符合采购

文件及合同要求的，视为到货验收合格给予签收。

(2) 最终验收：交付的产品或服务成果在满足合同交付标准后，依照本合同验收标准进行最终验收。甲方在乙方通知后进行最终验收。

(3) 合并验收：将以上两项验收合并进行。

4. 验收标准：按国家有关标准以及甲方采购文件的采购需求、乙方的响应文件响应及承诺与本合同约定进行验收；上述标准如有不一致事项，以采购文件与响应文件中对应要求或指标中较优作为验收标准。如果交付的产品或服务成果中有执行国家强制标准的，则验收标准不得低于国家强制标准。

5. 验收地点及验收期限：验收地点为产品或服务成果交付地点；各单项验收应在甲方收到乙方的书面验收申请后5个工作日内组织。乙方在提出验收申请时，应确保已具备验收条件。甲方收到乙方书面通知后无故不进行验收工作的，验收期限结束之日起视为当次单项验收合格。

6. 验收结果：在任一单项验收环节，甲、乙双方代表均应在场，交付的产品或服务成果符合验收标准的为单项验收合格，不符合验收标准的为单项验收不合格。验收结果由甲方出具验收结果报告或验收书，列明各项标准的验收情况，由甲、乙双方代表共同签字确认并加盖甲方公章，甲乙双方各执一份。验收结果报告或验收书经双方代表签字后即视为验收结果已通知甲、乙双方。如乙方对验收结果有异议的，应在验收现场以书面的形式出具说明，否则视为认可验收结果。

7. 不予签收或单项验收不合格的，乙方应在当次验收后5个工作日内就不符合要求项以补充、更换、修理等甲方认可的方式进行整改并重新验收，未按时进行整改或整改后重新验收仍不合格的视为逾期交付，逾期交付最长不得超过30日，超过30日则视为最终验收不合格。逾期交付不影响本条第1款约定的使用时间。

8. 甲方有权委托第三方机构组织验收，验收按上述规定执行，乙方应予以配合。甲方委托第三方机构组织或专业检测机构参与验收的，验收费用由乙方负责。费用标准参照国家有关规定执行。

9. 其他未尽事宜应严格按照《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。

10. 甲方委托第三方组织验收的，其验收时间、验收程序以该项目验收方案确定的验收时间、验收程序为准，验收结果以该项目验收报告结论为准。

11. 履约验收方案详见附件。

第六条、安装和培训

1. 甲方应提供必要安装条件（如场地、电源、水源等）。
2. 乙方负责甲方有关人员的培训。培训时间、地点：由甲方决定。

第七条、售后服务、质保期

1. 乙方应按照国家有关法律法规和“三包”规定以及采购文件、响应文件和本合同附件，为甲方提供售后服务。
2. 产品或服务成果质保期：按乙方承诺，但是不得低于国家相关标准。
3. 按采购文件规定的服务质量标准，并达到或优于成交供应商承诺的标准。
4. 乙方所提供的服务内容、标准必须与采购文件、响应文件和承诺相一致。
5. 在质保期内，乙方应对产品或服务成果出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。
6. 乙方提供的服务承诺和售后服务及质保期责任等其他具体约定事项。

第八条、付款方式

1. 资金性质：财政性资金。
2. 付款方式：

(1) 预付款金额及方式：本合同无预付款，甲方于下一个月的10个工作日内，向乙方支付上一个月的物业管理费（每月度物业管理费=成交金额/12）

(2) 票据要求：乙方必须按照甲方要求提供真实、有效、合法的正式发票。一旦发现乙方提供虚假发票，除须向甲方补开合法发票外，甲方有权要求乙方赔偿甲方发票票面金额10%的违约金。

(3) 对于满足合同约定支付条件的，甲方应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

(6) 合同款支付形式为：银行转账【备注：现金或商业汇票等】

第九条、履约保证金

履约保证金金额：合同金额的2%

履约保证金缴纳形式：履约保证金须在合同签订后十日内交纳，乙方可以选择电汇、转账、支票、汇票、本票、保函等形式缴纳或提交；采用保函形式缴纳的，甲方在保证期限届满后及时对收取的保证金进行核实和结算。乙方未在规定时限内缴纳履约保证金的，甲方可以解除合同。

保证金缴纳的账号信息：

开户名称：中华人民共和国凭祥海关

开户银行：中国建设银行股份有限公司凭祥中区分理处

银行账号：4500 1598 4530 5983 7251

履约保证金退还方式及时间、条件、不予退还的情形：履约保证金在项目履约结束过后5个工作日内无息退还（扣除违约金后），乙方可向甲方申请办理履约保证金的退付手续；如果乙方不履行合同约定的义务或其履行不符合合同的约定，甲方有权扣划全部或相应金额的履约保证金。

第十条、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方承担。

第十一条、违约责任

1. 若因乙方原因而未能履行合同或最终验收不合格的，甲方有权解除合同，由此产生的费用由乙方承担，给甲方造成其他损失的，乙方应进行赔偿，并承担甲方追究的其他违约责任。

2. 乙方逾期交付产品或服务成果的，应向甲方支付违约金，标准为合同总价3‰/日，但违约金累计不得超过合同总金额5%，逾期超过7日的，甲方有权另行委托第三方进行处理，所产生费用由乙方承担，甲方可直接从应付服务费或履约保证金中扣除。甲方延期支付产品或服务费用的，应向乙方支付延期滞纳金，标准为合同总价额万分之五/日，但滞纳金累计不得超过合同总金额5%。

3. 乙方未得到甲方同意，擅自更换项目负责人及服务团队成员时，甲方有权书面通知乙方解除合同，且无需支付合同解除后的合同后续费用。同时，乙方必须退还甲方已付出的所有服务费用，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

4. 乙方或乙方人员违反保密义务时，甲方有权书面通知乙方解除合同，且无需支付合同解除后的合同后续费用。同时，乙方必须退还甲方已付出的所有咨询费用，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

5. 乙方未按本合同和响应文件中规定的服务承诺提供售后服务的，每发生一次，乙方应按本合同总金额5%向甲方支付违约金。

6. 乙方提供的产品或服务成果在质量保证期内，因设计、工艺或材料的缺陷和其他质量原因造成的问题，由乙方负责，费用从质量保证金中扣除，质量保证金不足以支付的，由乙方另行支付。

7. 乙方提供的产品或服务如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

8. 其他违约行为按违约部分产品或服务费用金额5%收取违约金并赔偿经济损失。

9. 因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方应赔偿乙方由此产生的直

接损失。包括为履行本合同已实际投入且无法回收的人员成本（需提供经甲方确认的工资单、社保记录等证明）和物资采购成本。乙方的预期利润、商誉损失等间接损失不属赔偿范围。

10. 如任何一方违约，守约方为维护权益而发生的合理费用（包括但不限于律师费、仲裁费、诉讼费、财产保全保险费、差旅费、公告费、评估/鉴定费）均由违约方承担。

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。

第十三条、合同争议解决

1. 因产品或服务成果质量问题或验收结果发生争议的，应邀请国家认定的质量检测机构按照国家标准对产品或服务成果质量进行验收。产品或服务成果符合国家标准的，鉴定费由甲方承担；产品或服务成果不符合国家标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 因履行本合同引起的或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，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。本合同载明的各方地址（单位地址）可作为送达法律文书、对账单、法院送达诉讼文书，各方往来信函等的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的，邮寄送达的，相关文书被退回之日即视为送达之日。

3. 诉讼期间，本合同继续履行。

第十四条、合同生效及其他

1. 本合同履行期限为：2026年5月28日至2027年5月27日；合同履行地点为：广西凭祥；合同履行的方式：按照本合同约定。

2. 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

3. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门备案，经财政部门同意后签订书面补充协议。

4. 如无特别说明，本合同使用货币币制为人民币，使用单位为中国国家法定计量单位。

5. 本合同中提及的招标与谈判、磋商、询价、单一来源采购为同一含义，提及的投标与响应为同一含义，提及的中标与成交为同一含义。

6. 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

7. 本合同（是）为中小企业预留合同。

8. 签订合同时协商建立季度考核机制，考核合格后甲方按时足额支付物业费用，如考核

不合格应在1个月内做出整改，整改后仍然不合格，甲方可以解除合同。

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、中止或终止。如依照政府采购法确需变更合同内容的，甲方应当自合同变更之日起2个工作日内在省级以上财政部门指定的媒体上发布合同变更公告。

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、合同文件的组成

1. 政府采购合同；
2. 成交通知书（如有）；
3. 乙方的响应文件；
4. 采购文件；
5. 其他合同文件。

第十七条、本合同包含附件1（履约验收方案）、附件2（政府采购项目合同验收书）、附件3（采购需求）、附件4（中标通知书）作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

本合同经甲乙双方法定代表人或被授权代表签字并加盖单位公章后生效。

甲方（章） 中华人民共和国凭祥海关	乙方（章） 华保盛服务管理集团有限公司
单位地址：凭祥市友谊关大道6号	单位地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区平乐大道15号五象绿地中心1号楼十一层1118号办公
法定代表人：唐多	法定代表人： 
委托代理人：王中艺 	委托代理人：/
电话：0771-8520216	电话：0771-2425245
开户银行：中国建设银行股份有限公司凭祥中区分理处	开户银行：中国建设银行股份有限公司南宁云景路支行
账号：4500 1598 4530 5983 7251	账号：4500 1604 4720 5070 0364

第二部分、合同附件

附件 1: 履约验收方案

1. 履约验收工作参加人员

1.1 履约验收主体单位

采购人 (如委托第三方机构签订, 应注明收费方式)

1.2 履约验收参加人员

采购人代表、委托机构代表、成交供应商代表及采购人邀请的其他人员

2. 履约验收时间

20XX 年 XX 月 XX 日

3. 履约验收地点

XX 市 XX 区 XX 路 XX 号

4. 履约验收方式

采购人自行验收

5. 履约验收程序

5.1 成立验收小组

5.2 量化验收标准

5.3 组织验收

5.4 出具验收报告

5.5 验收结果公告

5.6 验收资料归档

采购合同项目完成验收后, 采购人整理好验收原始记录、验收书等资料后妥善保管, 不得变造、隐匿或者销毁, 验收资料保存期为采购结束之日起至少保存 15 年。

6. 履约验收内容

6.1 商务验收内容

对采购标的交付的情况、财务和服务要求, 包括交付(实施)的时间(期限)和地点(范围), 付款条件(进度和方式), 包装和运输, 售后服务, 保险等进行验收。

6.2 技术验收内容

对采购标的的功能和质量要求, 包括性能、材料、结构、外观、安全, 或者服务内容和标准等进行验收。

7. 履约验收标准

验收标准:

(1) 成交供应商应提供完备的技术或服务资料、装箱单和合格证等，并派遣专业人员进行现场安装调试。验收合格条件如下：

服务技术参数与响应文件中响应表或证明材料一致，性能或指标达到规定的标准。否则，以实际服务技术参数与响应文件响应表参数或证明材料比较，按如下情况处理：

① 供应商响应文件响应表或证明材料中满足或优于的技术参数，在验收时实际不满足技术参数要求的，视为供应商违约，采购人有权终止合同拒收服务成果，并追究供应商责任，同时报财政部门备案。

② 供应商响应文件响应表或证明材料中优于的技术参数，在验收时实际仅满足并未优于技术参数要求的，视为供应商违约，采购人有权终止合同拒收服务成果，并追究供应商责任，同时报财政部门备案。

③ 供应商响应文件响应表或证明材料中不满足的技术参数，在验收时实际满足技术参数的要求，以满足技术参数的要求验收。

④ 供应商响应文件响应表或证明材料中满足的技术参数，在验收时实际优于技术参数的要求，以满足技术参数的要求验收。

⑤ 供应商响应文件响应表或证明材料中优于的技术参数，在验收时实际也优于技术参数的要求，但没有达到响应表或证明材料中优于的程度，由采购人与供应商协商按是否满足要求验收。

(1) 在测试或试运行期间所出现的问题得到解决，并运行或工作正常。

(2) 在规定时间内完成交付及验收，并经采购人确认。

(3) 服务在安装调试并试运行符合要求后，才作为最终验收。

(4) 成交供应商提供的服务未达到采购文件规定要求，且对采购人造成损失的，由成交供应商承担一切责任，并赔偿所造成的损失。

(5) 政府采购合同约定的其他要求及响应文件响应的其他标准。

8. 履约验收其他事项

无

附件 2：政府采购项目合同验收书

根据政府采购项目（采购合同编号：GXZC20XX-XX-XXXXX-JDZB）的约定，我单位对（XXXX采购项目）政府采购项目成交供应商 XX 公司（填写供应商名称）提供的服务（或工程、货物）进行了验收，验收情况如下：

验收方式：		<input type="checkbox"/> 自行验收 <input type="checkbox"/> 委托验收		
序号	名称	服务内容、标准等	数量	金额
1	XXXX		1 套	¥0.00 元
合计				¥0.00 元
合计大写金额：人民币元整				
实际交付日期	20 年月日	合同交付验收日期	20 年月日	
验收具体内容	成交供应商所提供服务的满足采购合同约定的要求、标准。			
验收小组意见	验收结论性意见：同意（不同意）通过项目验收			
	有异议的意见和说明理由： <div style="text-align: right;">签字：</div>			
验收小组成员签字：				
监督人员或其他相关人员签字： 或受邀机构的意见（盖章）：				
成交供应商负责人签字或盖章：		受托机构的意见（盖章）：		
联系电话： 年 月 日		联系电话： 年 月 日		
采购人签字或盖章：				
联系电话： 年 月 日				

备注：本报告单一式 2 份（采购单位 1 份、供应商 1 份）

附件 3: 采购需求

一、总体要求

1. 政府采购政策的应用

详见采购文件“评审方法及标准/政府采购政策应用说明”。

2. 采购需求要求未尽事宜由采购人与成交供应商在采购合同中约定。

3. 标注“▲”的条款或要求系指实质性条款或实质性要求，必须满足，如存在负偏离将导致响应被否决。

二、技术要求

1. 需实现的功能、目标及应用场景

满足采购文件要求，验收达到合格标准。

2. 是否接受进口产品：

否

是

本项目接受进口产品，其余货物不接受进口产品。

注：（1）以上所述不接受进口产品的，供应商不得选用进口产品参与响应，否则响应按无效响应处理；列明接受进口产品的分项，供应商可以选用进口产品参与响应，但不排斥国内产品。

（2）如本项目接受进口产品，供应商选择提供进口产品，则提供的必须为全新原装进口产品，报价中应包括关税等所有进口环节费用并由成交供应商办理进口相关手续，供应商报价中应自行考虑海关关税政策变化带来的风险，采购人不承担该政策变化所造成的费用增加。

（3）进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

（4）其余内容以《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）和《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知财办库》（财库〔2008〕248号）的相关规定为准。

3. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

本项目应执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范为：详见技术指标要求

指标要求

4. 标的所属行业：物业管理

5. 核心产品

本项目为服务项目，不适用核心产品规定。

6. 服务内容和标准

（一）基本情况

凭祥海关机关大院占地约 30 亩，共有办公楼主楼及副楼和备勤楼 2 幢楼，篮球场 1 个，网球场 2 个，莲塘生活区占地约 18 亩，共有 3 幢宿舍楼，1 幢饭堂楼，1 个室内球场，1 个室外足球场；凭祥海关南大路第二办公区，占地约 7.3 亩，有 2 栋居民楼和 1 栋实验楼；凭祥海关南大路生活区，占地约 7.65 亩，有 1 栋居民楼，1 栋办公楼；狮子山路办公区，占地约 24.8 亩，有 5 栋居民楼，1 栋宿舍楼，1 栋教学楼。

▲（二）项目需求

1. 服务范围

办公区域的公共安全及周边秩序管理、消防安全、视频监控、车辆及停车场管理、重大会议及活动秩序维护；保洁、水电管理、设备设施维修保养。

公共区域的安全保卫、消防安全、视频监控、车辆管理、公共保洁、水电保障，公共设备设施维修保养。

2. 服务形式

成交供应商在凭祥友谊关大道 6 号凭祥海关及凭祥市狮子山路 105 号设置物业管理机构，派驻专业物业管理主管，全面负责区域范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、保密措施、工作流程和工作计划，业务上接受采购单位的监督和检查。双方协商建立季度考核机制，考核合格后采购单位按时足额支付物业费用，如考核不合格应在 1 个月内做出整改，整改后仍然不合格，采购单位可以解除合同。

3. 服务内容和标准

（1）安保服务。

服务内容：做好服务区域内的维稳工作和社会治安综合治理，负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件、消防安全和视频监控等工作，维护服务区域安全秩序；负责服务区域水电保障、水电维修、水电设备设施保养工作，确保水电正常安全运行；监控影像资料的保密服务；负责物业服务档案及资料的归档管理，保证各类档案、资料完整便于工作查询，合同期满将全部档案资料移交采购方；参与甲方领导对本物业的接管验收和管理责任移交工作；法规和政策规定的物业管理公司的其它事项以及经双方合作期间再协商的有关事宜；做好维稳工作，报告、调解、劝阻群体性事件，做好业主单位重大节日及重大活动的维稳工作；负责服务区出入登记及 24 小时值班，办公区 24 小时巡逻，确保服务区内不发生盗窃、破坏及刑事案件等；负责服务区的安防、消防、监控 24 小时值班，保证服务区域的监控系统、消防系统等设施设备每月进行 2 次定期检查，和特殊情况下的不定期检查，确保运转正常；负责来访人员的登记核查、大件物品进出审批放行、车辆出入检查工作；负责维持车辆停放秩序、维护车辆行驶秩序，保证大型活动及重要会议召开期间、上下班高峰期等时

段设专人指挥车辆行驶、停放；参与业主单位组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用；做好安防设施、电器设备安全运行，日常检查、维护、保养，协助做好电梯解困处理工作；值岗安保人员要在各单位下班后对服务区公共区域的门窗、水电进行检查，关闭冗余电梯，保留一台电梯运行，周末服务区大门自动门要关闭，防止可疑人员进出；积极配合业主单位完成临时性安保任务；做好交接班记录。

服务标准：处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻要责任心强，发现问题及时汇报迅速处置；参与重大安保事务无差错；车辆出入及停放秩序井然。人员着装统一整齐，工作纪律严明，待人热情主动，服务文明有礼。

（2）保洁、绿化服务。

服务内容：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备的清洁保养工作。具体包括：区域内道路、活动场所、停车场、绿地、各办公区层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃外墙）、走廊、楼梯扶手、门厅、雨棚、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、化粪池、沉沙井、下水道、宿舍楼道等清洁、保养和维护工作。

服务要求：道路、活动场所、停车场、绿地、宿舍楼道每日清扫。每日上下午上班前完成外围公共区域的清洁工作；办公区公共通道、走廊、各办公区公共楼梯、楼梯扶手每日清扫，并做好随时保洁；大厅每日拖洗，大厅玻璃每周清洁1次，并做好随时保洁，不存在污迹；每日定期完成电梯日常保洁消毒工作，上午、下午各清洁1次并巡视保洁，每周更换电梯地垫并清洗备用；路灯、走廊灯每月清洁1次，并做好随时保洁；假山水池定期清洗换水；各办公区公共卫生间每天巡视清洁，不存在异味，地面无污迹，卫生间内不允许放置杂物；各办公区按楼层设置垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日上下班后及时清运；户外按要求合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清运1次；每日装运清理绿化垃圾、收集清运废弃物，监督环卫部门清运生活垃圾；区域内给排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用，化粪池、沉砂井按实际需要及时清理；小区绿化带及树木、花草、苗木的每日进行灌淋、养护，草坪、树木修剪、除草、施肥、药剂喷洒、树根涂白等工作情况定期进行；配合完成保洁临时性任务。

服务标准：服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、垃圾等；玻璃门（窗、墙）光亮、清洁，无污迹、水迹、灰尘及明显手印；各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘，天花板无蜘蛛网；公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味；卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及

时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无污垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味、无异物；大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）上不锈钢油，全面保养擦拭；化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹；每日使用的拖把每天进行清洁晾晒，保证卫生干净无异味。

（3）水电维修服务。

服务内容：对服务范围的公用设施、水电设备等的运行和管理。包括：所有服务范围内的门（含玻璃门）、锁及窗户维修和更换配件，仓库、上下水管道、绿地、道路、活动场所、公共楼道、走廊、卫生间排气扇、各种阀门、设备机房、室内室外共用照明、停车场设备用电系统等。

服务要求：服务热情周到，维修及时有效；所有报修服务，在接到报修通知后 20 分钟内到达现场，及时维修处理，当日不能解决的问题需在当日下午下班前给出一个合理的答复，维修所需更换配件由成交供应商向我方管理人员申请提供，如在维修和施工作业中，需使用冲击钻等噪音较大的维修工具，施工维修前，需经我方管理人员同意许可，方可施工；成交供应商员工在维修服务时，需备有维修的工具，应统一着装、佩带标牌，做到活完场清；设备的运行与维修：做到正常运行，定期保养，管理规范，安全有序；做好供电系统维护、运行和管理，确保系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，仪表准确；突发性停电的，应当于 20 分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析判断，告知预计恢复供电所需时间和处理方案，如确定外网停电，中标方管理人员须立即与供电部门进行联系，咨询停电原因、恢复时间等事项，并将情况通报业主单位管理人员，中标方工程维护人员应按供电操作步骤恢复供电，无论发生何种情况，停电恢复供电后，中标方维护人员送电工作时，应严格检查服务区用电设施恢复供电后的运行情况，如有用电异常，应立即进行处理，直到正常。供电恢复正常后，方可转入常规运行管理；其它设施设备的管理，包括电梯、配电房弱电系统等设施设备出现故障时，应于故障发生 10 分钟内，向我方管理人员及时反馈按指导与指定的专业公司联系修复，并做好相应记录；物业所有窗、门、五金器具的局部损坏的修复，室内外上、下水管道，水闸损坏的修复，服务区照明电路明线、暗线及低电输出部分的局部修复，各服务区熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座、灯泡、灯管、线路的故障维修，服务区各种水龙头失灵故障，水表故障维修，加强巡查，防止水“跑、冒、漏、滴”现象。

服务标准：服务范围内外的水电设施及配套设备，每月进行一次全面系统检查并做好检查记录，定时巡视检查，发现问题，向管理人员汇报，迅速处理、维修，突发性重大故障维修须半小时内赶到现场。

（三）物业公司负责配置易耗品

1. 服务区域内安保工具：防爆头盔、防刺服、防割手套、防暴盾牌、脚叉等相关安保工具。
2. 服务区域内通讯与记录设备：对讲机、执法记录仪、手持喊话器等相关设备。
3. 服务区域内日常水电维护工具：测电笔、十字/一字螺丝刀套装、尖嘴钳、电工胶布、万用表、绝缘手套、电钻、水桶、抹布等日常水电维护工具。
4. 服务区域内员工上岗须自备统一物业工作服，保持干净整洁无破损，未按要求着装不得上岗执勤。
5. 以上备品配件需经采购人审批备案后方可投入使用。

（四）人员配备要求

▲1. 最低人员要求：物业主管 3 人，水电维修员 2 人、秩序维护员 16 人（至少有 1 人具有消防设施操作员证）、保洁员 9 人，绿化员 1 人，共 31 人。

2. 物业主管与采购单位部门负责人对接安排每日物业服务工作，工作时间之外需保持电话值班状态，有应急工作需要马上响应，需要常驻凭祥。

3. 具体人员配置要求如下：

成交供应商聘用员工必须符合国家法律、法规、政策的有关规定，对员工的健康和人身安全负责。发生的劳资纠纷由成交供应商负责。本次采购按服务范围，服务内容、服务要求配置具体工作人员至少 31 人，并由成交供应商指派专门的物业经理对接和管理日常工作，各岗位人员配置要求如下：

（1）物业主管 3 人。应具备大专及以上学历，提供毕业证书复印件、2025 年 10 月至今任意 3 个月供应商为其缴纳的社保证明（供应商成立不足 3 个月的，无须提供社保证明）；身体健康、无传染疾病并提供二级甲等或以上级别医院出具的体检报告；提供无犯罪记录证明。负责单位环境卫生、绿化养护、安保执勤、水电维修等日常物业服务统筹管理。监督保洁、保安、水电维修等人员在岗履职、服装规范、仪容仪表。负责办公区域、公共区域、会议室、卫生间、大院等环境秩序与安全巡查。组织落实水电安全、消防安全、设施设备日常检查与隐患整改。负责物资、耗材、工具、劳保用品的申领、保管、领用登记。对接采购单位相关部门领导，完成会务保障、应急处置、节假日值守等工作。建立健全物业相关管理制度、台账记录、工作流程，做到规范管理。对采购单位提出的建议和要求及时响应，并进行实施和改进。

（2）水电维修员 2 人。必须持有电工证，证件在有效期内。熟悉水电维修基本操作，有相关工作经验，能及时处理突发故障，具备基本安全意识。身体健康、无传染疾病并提供医

院出具的体检报告，提供无犯罪记录证明。负责采购单位电路、灯具、开关、插座、配电箱日常检查与维修。负责供水、排水、管道、阀门、水龙头、卫生间设施维护保养。定期开展水电安全隐患排查，做好记录，如发现问题及时上报。保障采购单位办公、后勤、公共区域水电正常运行。满足日常维修、应急抢救、定期巡查，确保安全规范。

(3) 秩序维护员 16 人。要求身体健康、无传染疾病并提供医院出具的体检报告；提供无犯罪记录证明。熟悉单位内部环境、掌握基本安防器材使用、消防常识、简单应急处置，负责单位大门值守、人员进出登记、外来人及车辆核实、引导。维护办公区域、院内及周边治安秩序、交通秩序。做好防火、防盗、防破坏、防事故安全防范工作。负责监控、门禁、对讲、报警等安防设备的日常查看与简单操作。妥善处置突发情况、纠纷、异常人员，及时上报并保护现场。完成单位交办的会务保障、应急值守、物资看管等工作。规范填写值班记录、巡查记录、出入登记，台账清晰。执勤时不脱岗、不睡岗、不闲聊、不玩手机。严格执行门禁制度，不私自放行、不泄露单位信息。

(4) 保洁员 9 人。要求身体健康、无传染疾病并提供医院出具的体检报告；提供无犯罪记录证明。有物业管理清洁保洁工作经验，负责辖区内的环境清洁卫生、垃圾的收集、清运及化粪池、沟渠、景观水池清理等清洁保洁服务，严格按照标准完成保洁作业。

(5) 绿化员 1 人。要求身体健康、无传染疾病并提供医院出具的体检报告；提供无犯罪记录证明。有绿化修剪工作经验，熟悉绿植花草养护知识。负责采购单位院内、绿化带、花坛、树木、草坪的日常维护。按季节做好浇水、施肥、除草、修剪、整形。及时防治病虫害，合理使用农药，确保安全。遇恶劣天气（大风、暴雨）后，及时清理断枝、倒伏树木，排除安全隐患。

注：所属行业标明“”的采购标的，无需在中小企业声明函中填写。

三、商务要求

1. 报价要求

本次报价须为人民币报价，包含本项目各项物业服务及相关服务等费用和所需缴纳的所有价格、税、费等全部费用。对于本文件中明确列明必须报价的货物或服务，供应商应分别报价。对于本文件中未列明，而供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在响应总报价中。

2. 合同签订日期

成交通知书发出后 30 日内。

▲3. 交货（实施）时间

自签订合同之日起1年

▲4. 交货地点或服务地点

凭祥海关机关大院，凭祥市友谊关大道6号；莲塘生活区，凭祥市北环路201号；凭祥海关南大路第二办公区，凭祥市南大路341号；凭祥海关南大路生活区，凭祥市南大路368号；狮子山路办公区，凭祥市狮子山路105号。

5. 验收标准

详见采购文件合同主要条款格式部分

6. 服务标准、期限、效率

6.1 成交供应商在质量保证期内应当为采购人提供以下技术支持和服务：

6.1.1 电话咨询

成交供应商应当为采购人提供技术援助电话，解答采购人在使用中遇到的问题，及时为采购人提出解决问题的建议。

▲6.1.2 现场响应

采购人遇到使用或技术问题，电话咨询不能解决的，成交供应商应在2小时内到达现场进行处理，到达现场后2小时内排除故障，恢复正常使用。

7. 付款方式、时间及条件

详见采购文件合同主要条款格式部分

▲8. 履约保证金

详见采购文件合同主要条款格式部分

四、其他要求

1. 合同期限为1年，双方签订合同时协商建立季度考核机制，考核合格后采购单位按时足额支付物业费用，如考核不合格应在1个月内做出整改，整改后仍然不合格，采购单位可以解除合同。

附件：

中小微企业划型标准

行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
农、林、牧、渔	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$

餐饮业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
其他未列明行业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明:上述标准参照《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),大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限,否则下划一档;微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

附件 4: 中标通知书

成 交 通 知 书

项目名称	凭祥海关 2026 年物业管理服务采购项目	
项目编号	GXJD-2613333050495	
采购人	中华人民共和国凭祥海关	
采购代理机构	广西机电设备招标有限公司	
采购方式	竞争性磋商	
成交供应商	华保盛服务管理集团有限公司	
成交内容	凭祥海关机关大院、莲塘生活区、凭祥海关南大路第二办公区、凭祥海关南大路生活区、狮子山路办公区物业服务采购	
成交金额	人民币壹佰壹拾陆万伍仟元整 (¥1,165,000.00)	
成交公告时间 成交通知书发出时间	2026 年 05 月 06 日	
合同签订日期	成交通知书发出后 30 日内。	
合同公示日期	合同签订之日起 2 个工作日内 《政府采购法实施条例》第五十条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。	
采购人 联系方式	联系人	粟云霞
	联系电话	0771-5369717
采购代理机构 联系方式	联系人	周家振、庞倚林
	联系电话	0771-2833532
广西机电设备招标有限公司 地址：广西南宁市金湖路 63 号金源 CBD 现代城 7 层 电话：0771-2833532		

