

“广西政府采购云”平台合同编号：

南宁市政府采购

南宁市交通运输综合行政执法支队物业管理服务 采购合同

采购项目编号：NNZC2026-D3-990011-NNSZ

采购计划编号：

采购人：南宁市交通运输综合行政执法支队

成交供应商：广西南宁愉居物业服务有限公司

签订时间：2026 年 02 月 12 日

合同目录

一、第一部分 合同书.....	1
二、第二部分 合同一般条款.....	5
三、第三部分 合同专用条款.....	10
四、第四部分 合同附件.....	13
4.1 成交通知书	13
4.2 采购文件服务需求一览表	14
4.3 售后服务方案	16
4.4 响应函	18
4.5 响应报价表	20
4.6 服务条款偏离表	22
4.7 商务条款偏离表	25

第一部分 合同书

2026 年 01 月 27 日, 南宁市交通运输综合行政执法支队以 单一来源采购方式 对 南宁市交通运输综合行政执法支队物业管理服务采购项目进行了采购。经 南宁市政府集中采购中心 评定, 广西南宁愉居物业服务有限公司 为该项目成交供应商。现于成交通知书发出之日起 15 日 (根据项目情况而定, 不得超过 25 日) 内, 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 南宁市交通运输综合行政执法支队 (以下简称: 甲方) 和 广西南宁愉居物业服务有限公司 (以下简称: 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, 在保证按照采购文件确定的事项的前提下, 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 采购文件及“响应报价”(含澄清或者说明文件);
- 1.1.4 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 标的物

1.2.1 标的物 1 信息

- 1.2.1.1 名称: 皇巢北郡小区 12 套房屋物业管理服务项目;
- 1.2.1.2 数量: 1;
- 1.2.1.3 质量: 详见采购文件、投标文件。

1.3 价款

本合同总价为: 人民币 22078.20 元 (大写: 贰万贰仟零柒拾捌元贰角 人民币, 含税)。

1.4 付款方式和发票开具方式

- 1.4.1 付款方式: 本项目无预付款, 按年支付合同款;
- 1.4.2 发票开具方式: 增值税普通发票。

1.5 标的物交付期限、地点、方式和服务期限

1.5.1 交付期限：自合同约定提供服务之日起服务 1 年；

1.5.2 交付地点：招标文件所标明的服务区域；

1.5.3 交付方式：详见采购文件、投标文件等；

1.5.4 服务及质保期限：自合同签订后提供服务之日起壹年，质保期壹年，项目合同履约到期后，甲方依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库（2014）37 号）及《政府采购购买服务管理办法》（财政部令第 102 号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定连续（延续）性强，经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。

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、地点和方式交付标的物，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付标的物一日的应交付而未交付标的物价格的万分之五（根据项目实际填写，一般为万分之五）计算，最高限额为本合同总价的20%（根据项目实际填写，一般为 20%）；迟延超过【10】日的，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，乙方应退回全部已收取的合同价款并按合同总金额的20%（根据项目实际填写，一般为 20%）向甲方支付违约金；

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，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万分之五（根据项目实际填写，一般为万分之五）计算，最高限额为欠付金额的20%（根据项目实际填写，一般为 20%）；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 乙方在质保期内未按承诺提供售后等服务的，每发生一次向甲方支付100元（根据项目实际填写）的违约金。

1.6.5 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；

1.6.6 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；

1.6.7 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。

1.7 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 1 种方式解决：

1.7.1 将争议提交南宁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 甲方所在地有管辖权的 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人签字并加盖公章时生效。

甲方：

统一社会信用代码：

乙方：广西南宁愉居物业服务有限公司

统一社会信用代码或身份证号码：

91450100MA5P7WP032

住所：

住所：南宁市青秀区中柬路8龙光世纪2号楼二十三层2317号办公室

法定代表人或

授权代表（签字或盖章）

联系人：

约定送达地址：



法定代表人或

授权代表（签字或盖章）

联系人：赵淑琴

约定送达地址：南宁市西乡塘区北湖

北路11-1号皇巢北郡小区

邮政编码：

邮政编码：530001

电话：

电话：0771-2028110

传真：

传真：

电子邮箱：

电子邮箱：963143966@qq.com

开户银行：

开户银行：中国光大银行股份有限公司南宁
科园科技支行

开户名称：

开户名称：广西南宁愉居物业服务有限公司

开户账号：

开户账号：50350188000056607

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”系指采购人和中标人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，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “标的物”系指中标人根据合同约定应向采购人交付的一切各种形态和种类的货物、服务和工程，包括但不限于原材料、燃料、设备、机械、仪表、备件、计算机软件、信息化系统、信息化维保、物业服务、产品等，并包括工具、手册等其他相关资料。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购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”系指根据合同约定交付标的物的中标人；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”系指合同约定标的物将要运至或者实施或者安装的地点。

2.2 技术规范

标的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，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 乙方应保证甲方在使用该标的物或其任何一部分时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，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标的物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 包装和装运

2.4.1 除合同专用条款另有约定外，乙方交付的全部标的物，均应采用本行业通用的方式进行包装，没有通用方式的，应当采取足以保护标的物的包装方式，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。如有必要，包装应适用于远距离运

输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸，确保标的物安全无损地运抵现场。由于包装不善所引起的标的物锈蚀、损坏和损失等一切风险均由乙方承担。

2.4.2 装运标的物的要求和通知，详见合同专用条款。

2.5 履约检查和问题反馈

2.5.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定交付标的物进行履约检查，以确保乙方所交付的标的物能够依约满足甲方之项目需求，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；

2.5.2 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。

2.6 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.7 技术资料和保密义务

2.7.1 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；

2.7.2 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；

2.7.3 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及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。

2.8 质量保证

2.8.1 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；

2.8.2 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。

2.8.3 乙方应确保项目技术人员数量和水平与投标文件一致。未经甲方书面同意，乙方不得擅自更换投标文件中注明的项目经理和技术负责人。否则甲方有权放弃或终止合同。

2.8.4 因乙方原因造成甲方其他系统不能正常运行，酿成重大事故（工作日系统中断一天以上）的，乙方应承担全部法律责任，并赔偿经济损失，赔偿金额为项目总价的 30%（根据项目实际情况填写，一般为 30%）。

2.9 标的物的风险负担

标的物或者在途标的物或者交付给第一承运人后的标的物毁损、灭失的风险负担详见合同专用条款。

2.10 延迟交货/交付

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时交付标的物的情况，应及时以书面形式将不能按时交付标的物的理由、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交货的具体时间。

2.11 合同变更

2.11.1 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。如果系追加与合同标的相同的标的物的，那么需经采购监督管理部门同意，且所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%；

2.11.2 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。

2.12 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方书面同意，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，接受分包的供应商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。

2.13 不可抗力

2.13.1 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；

2.13.2 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。

2.13.3 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；

2.13.4 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；

2.14 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执行。

2.15 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。

2.16 合同中止、终止

2.16.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.16.2 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。

2.17 检验和验收

2.17.1 标的物交付前，乙方应对标的物的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明标的物符合合同约定的文件；标的物交付时，乙方在合同专用条款约定时间内组织验收，并可依法邀请相关方参加，验收应出具验收书。

2.17.2 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：按照合同约定的技术、服务、安全标准，组织对每一项技术、服务、安全标准的履约情况的验收，并出具验收书。

2.17.3 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。

2.18 通知和送达

2.18.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的“约定送达地址”为收件地址的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于7个工作日内（根据项目实际填写）书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.18.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.19 计量单位

除技术规范中另有规定外，合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

2.20 合同使用的文字和适用的法律

2.20.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.20.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.21 履约保证金

本项目不收取履约保证金

2.22 中小企业政策

2.22.1 本合同（☐是 ☒否）为中小企业“政采贷”可融资合同，关于中小企业信用融资事项见采购文件“供应商须知正文”。

2.22.2 本合同（☐是 ☒否）为中小企业预留合同。

2.23 合同份数

本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

3.1.1 具有知识产权的标的物知识产权归属：

无

3.1.2 包装和装运专用条款（如果有）：

无

3.1.3 装运标的物的要求和通知：

无

3.2 结算方式和付款条件

本次项目合同总价为大写人民币 贰万贰仟零柒拾捌元贰角（¥22078.20 元）。
本项目采用以下勾选结算方式进行支付：

☒ 采用一次性支付方式，付款条件为：一次性结清

甲方无故逾期支付服务费用的，按照每逾期一日支付欠付服务费额度的千分之三（根据项目实际填写，一般为万分之五）承担违约责任，违约金上限按照《合同书》约定执行。

3.3 标的物的风险负担

标的物或者在途标的物或者交付给第一承运人后的标的物毁损、灭失的风险负担：

乙方

3.3.1 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在五日内（根据项目实际填写）以书面形式通知对方当事人，并在五日内（根据项目实际填写），将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

3.3.2 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在五日内（根据项目实际填写）以书面形式变更合同；

3.3.3 标的物交付前，乙方应对标的物的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明标的物符合合同约定的文件；标的物交付时，乙方在五日内（根据项目实际填写）发起验收，并可依法邀请相关方参加，验收应出具验收书。

3.3.4 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力：

无

3.3.5 其他：无

项目验收：

1、甲方参照《南宁市政府采购供应商履约验收评价管理办法》（南财采[2019]217号）规定组织对乙方履约的验收。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。如果发现与合同中要求不符，乙方须承担由此发生的一切损失和费用，并接受相应的处理。

2、严格按照采购合同开展履约验收。甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对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。甲方根据验收报告形成验收意见并经甲方与乙方签字盖章生效。验收结果与采购合同约定的资金支付条件挂钩。履约验收的各项资料应当存档备查。

3、验收合格的项目，甲方将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金。验收不合格的项目，甲方将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》，并按照《合同书》约定执行。

4、验收产生的费用首次验收费用由甲方承担，如首次验收不合格，后续验收费用由乙方支付。

5、验收内容及资料要求：

根据采购文件确定的技术指标或者服务要求确定验收指标和标准。未进行相应约定的，应当符合国家强制性规定、政策要求、安全标准、行业或企业有关标准等。

5.1 验收内容

序号	验收内容	验收标准
1	交付标的物数量	详见合同附件
2	交付标的物质量文件	详见合同附件
4	标的物技术、性能指标	详见合同附件
5	售后服务承诺	详见合同附件

6	其他工作	详见合同附件
---	------	--------

5.2 验收资料要求

验收资料要求包括（不限于）以下内容：

- （1）采购文件；
- （2）响应文件；
- （3）采购合同；
- （4）到货核验单（需采购核验人、复核人及乙方交货人三方签字盖章）、产品拍照图片、产品说明书、产品合格证、质量保证书原件、三包凭证、产品的检测报告、原厂质保承诺函等；
- （5）其他需提供的相关材料。

无

第四部分 合同附件

4.1 成交通知书

南宁市政府采购

成交通知书

广西南宁市盛瑞物业服务有限公司。

南宁市政府采购中心受采购人委托，就南宁市交通运输综合行政执法支队物业管理服务采购-分行（项目编号：NNZC2026-D3-990011-NNSZ）采用单一来源采购方式进行采购，经评审，采购人确认，贵公司为本项目的成交供应商。

本项目为专门面向小微企业采购项目。

成交金额：22078.2元

请贵公司接此通知后，按采购文件约定的日期凭本通知书与采购人签订合同，并按采购文件要求和相应文件的承诺履行合同。具体事项请及时与采购人联系。

特此通知

采购人联系人：南宁市交通运输综合行政执法支队

联系电话：0771-2448237



4.2 服务需求

说明:

1. 为落实政府采购政策需满足的要求（根据项目实际情况填写内容）

（1）本竞争性谈判采购文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

（2）根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）和《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）的规定，采购需求中的产品属于节能产品政府采购品目清单内标注“★”的，供应商必须在响应文件中提供所竞标产品的节能产品认证证书扫描件，否则响应文件作无效处理。如本项目包含的配套服务属于品目清单内非标注“★”的产品时，应优先采购，具体详见“第四章 评审程序和评定成交的标准”。

（3）服务项目中伴随的货物包含列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品，应当按照《信息安全技术 网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，提供具备资格的机构安全认证合格或者安全检测证明材料（加盖投标人公章），否则投标文件作无效处理。

2. “实质性要求”是指采购需求中带“▲”的条款或者不能负偏离的条款或者已经指明不满足按响应文件作无效处理的条款。

3. 供应商必须自行为其竞标产品侵犯他人的知识产权或者专利成果的行为承担相应法律责任。

序号	服务名称	数量	服务内容及要求	金额（元）
1	皇巢北郡 小区 12 套房屋物 业管理服 务项目	1	一、项目概况：位于北湖北路 11-1 号皇巢北郡小区，南宁市交通运输综合行政执法支队所属的 12 套房屋，面积合计为 1027.87 平方米。 ▲二、物业管理服务委托事项： （一）总体按照《南宁市普通住宅小区物业管理服务等级标准》一级服务内容标准提供服务。 （二）确保 12 套房屋及周边区域不被人为分割为一个独立封闭的空间，确保房屋的业主能享受皇巢北郡小区内所有的配套设施和环境的使用权，如停车位、公共通道、小区绿化等基本设施的使用。 （三）物业共用部位的维修、养护和管理：包括但不限于基础、楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、柱、梁等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。 （四）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理：包括 但不限于道路、绿地、路灯、小区内给排水管网、共用的上下水管道、落水管、天线、供电线路、通讯线路、照明、变压器、供配电设备、供气线路、消防设施、监控系统、门禁系统、道闸系统、安全设施、沟渠、	22078.20

		化粪池、各种检查井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等本物业管理区域内的公共设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理。 (五) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生, 垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通: 1. 楼宇的公共部位, 包括楼梯、楼宇外墙等部位环境卫生管理。 2. 物业区域内的公共场所, 包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理。 3. 生活废弃物的收集和清运等。 (六) 公共绿化的养护和管理, 包括但不限于公共绿地、花木等的养护与管理。 (七) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理, 包括商业网点、文化体育设施等。 (八) 公共秩序维护和安全防范等事项的协助管理, 维持公共秩序, 包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤等。 (九) 交通和车辆停放秩序的管理。 (十) 装饰装修管理服务, 包括向业主或用户告知物业使用的有关规定, 当业主或用户装修住宅时, 将装修住宅的禁止行为和注意事项告知住户, 对装修住宅活动进行指导和监督。 (十一) 物业档案资料管理, 包括对物业档案资料进行建档和保管、对物业相关的工程图纸、住户档案及接管验收资料等。 (十二) 定期或不定期组织开展社区文化娱乐活动。 (十三) 建立健全本物业的物业管理档案资料。 (十四) 制止违反本物业的物业管理制度的管理规约的行为。	
商务条款	一、合同签订期: 自中标通知书发出之日起 25 日历天内 二、服务期: 自合同签订之日起一年 三、服务地点: 皇巢北郡小区 四、其他要求 1、报价必须含以下部分, 包括: (1) 包含人员工资和税金等所有物业公司成本; 不包含维修费用。 (2) 包含物业费、公摊水电费、垃圾处理费等所有服务的价格; (3) 必要的保险费用和各项税金; ▲2、付款方式: 本项目无预付款, 供应商服务期结束后, 按年支付。成交供应商在支付后 7 个工作日内向采购人开具正规增值税普通发票。		
其他说明	一、进口产品说明 (根据项目实际情况选择) ☒ 本分标服务所涉及的货物不接受进口产品 (即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) 参与投标, 如有进口产品参与投标的作无效标处理。 二、其他:		

	合同延续年限、条件和方式：本项目合同履行期到期后，采购人依据本项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。
--	---

4.3、售后服务方案

1、售后服务内容：

- （1）、物业共用部位的维修、养护和管理
- （2）、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理
- （3）、物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通，
- （4）、公共绿化的养护和管理
- （5）、车辆停放管理
- （6）、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理
- （7）、装饰装修管理服务
- （8）、物业档案资料管理
- （9）、维修、更换、安装等特约服务

2、服务方案：

（1）、提供 24 小时电话，确保业主可以及时报修，按报修紧急程度进行分类，确保紧急情况得到及时处理

（2）、维修服务：设立专业的维修团队，确保能及时处理各类维修问题。与维修公司建立长期合作关系，确保能够及时调配专业技术人员。提供高效的维修设备和工具，确保维修工作的顺利进行。对维修过程进行跟踪和记录，及时反馈给业主。

（3）、客户服务：设立客户服务中心，为业主提供咨询、投诉等服务。建议客户服务热线电话，确保业主的问题能够得到及时解答。培训客户服务人员，提升其服务意识和沟通能力。

（4）、定期维护：制定维护计划，对物业设施进行定期检查和维修，以防患未然。检查电路、管道、设备等，确保其正常运行。定期更换易损件，延长设备的使用寿命。

(5)、安全管理：设立安全管理部门，负责物业安全工作。定期组织安全培训，提高员工的安全意识和应急处理能力。建立应急预案，确保在突发事件发生时能够及时处理和疏散。

(6)、环境卫生：定期进行环境卫生检查，确保公共区域的清洁。建立垃圾分类制度，提倡业主积极参与环境保护。定期清理绿化带和公共设施，营造良好的居住环境。

3、服务流程：

(1)、报修服务流程：业主通过电话、微信提交报修申请，客服中心接收报修申请，进行登记并核实信息，将报修任务派发给维修团队，安排维修人员上门处理，维修人员到达现场进行维修工作。完成维修后通知业主，并进行满意度调查。

(2)、维修服务流程：维修人员接到维修任务后，准备维修工具和设备，到达现场后，与业主确认问题并进行维修。维修完成后测试设备是否正常运行。清理现场，与业主确认满意度，填写维修记录，反馈给物业公司。

(3)、客户服务流程：业主通过电话或微信提交咨询或投诉，客服人员做好记录问题，根据问题性质将问题分配给相应的处理人员，处理人员与业主沟通，解决问题。完成处理后与业主确认并记录反馈意见。

4、服务质量控制：

(1)、建议质量管理体系：制定售后服务管理制度和流程，明确责任和权限，建立考核机制，对服务人员进行评估。定期召开售后服务质量会议，总结经验和改进措施。

(2)、定期培训：组织售后服务人员进行培训，提升技能和服务意识。

(3)、客户满意度调查：定期进行客户满意度调查，了解业主对售后服务的评价，调查结果，找出问题并制定改进措施。

通过以上售后服务方案的实施，我们将提供高效、便捷、优质的物业服务，我们将不断改进和完善服务流程，提升服务质量，以满足业主的需求和期望。同时，我们也欢迎业主提出宝贵意见和建议，共同打造一个舒适、安全、便利的居住环境。

供应商名称（电子签章）：广西南宁愉居物业服务有限公司

日期：2026年01月21日



4.4 响应函

响应函

致：南宁市政府集中采购中心

我方已仔细阅读了贵方组织的南宁市交通运输综合行政执法支队物业管理服务采购项目（项目编号：[NNZC2026-D3-990011-NNSZ]）的单一来源采购文件的全部内容，现正式递交下述文件参加贵方组织的本次政府采购活动：

一、首次报价文件电子版1份（包含按“第三章 供应商须知”提交的全部文件）；

二、技术文件电子版1份（包含按“第三章 供应商须知”提交的全部文件）；商务文件电子版1份（包含按“第三章 供应商须知”提交的全部文件）；（商务技术文件已合并装订成册）

据此函，签字人兹宣布：

1、我方愿意以（大写）人民币贰万贰仟零柒拾捌元贰角（¥ 22078.20 元）的竞标总报价，提供本项目单一来源采购文件第二章“服务需求一览表”中相应的采购内容。

其中，分标1报价（大写）人民币贰万贰仟零柒拾捌元贰角（¥ 22078.20 元），服务期：壹年。

2、我方同意自本项目单一来源采购文件采购公告规定的递交响应文件截止时间起遵循本响应函，并承诺在“第三章 供应商须知”规定的响应有效期内不修改、撤销响应文件。

3、我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

4、如本项目采购内容涉及须符合国家强制规定的，我方承诺我方本次竞标均符合国家有关强制规定。

5、如我方成交，我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内，根据单一来源采购文件、我方的响应文件及有关澄清承诺书的要求按第六章“合同文本”与采购人订立书面合同，并按照合同约定承担完成合同的责任和义务。

6、我方已详细审核单一来源采购文件，我方知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

7、我方承诺满足单一来源采购文件第六章“合同文本”的条款，承担完成合同的责任和义务。

8、我方同意应贵方要求提供与本竞标有关的任何数据或资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

9、我方完全理解贵方不一定接受响应报价最低的竞标人为成交供应商的行为。

10、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》第七十七条的规定，即供应商有下列情形之一的，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，由工商行政管理部门吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （1）提供虚假材料谋取中标、成交的；
- （2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- （3）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- （4）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- （5）在采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- （6）拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

11. 与本采购有关的一切正式往来信函请寄： _

地址： 南宁市西乡塘区北湖北路 11-1 号皇巢北郡物业服务中心

电话： 0771-2028110

传真： 无

邮政编码： 530001

开户名称： 广西南宁愉居物业服务有限公司

开户银行： 中国光大银行股份有限公司南宁科园科技支行

银行账号： 50350188000056607

特此承诺。

供应商名称（电子签章）：广西南宁愉居物业服务有限公司

日期：2026 年 01 月 21 日



4.5、响应报价表

项目名称：南宁市交通运输综合行政执法支队物业管理服务采购

项目编号：NNZC2026-D3-990011-NNSZ

分标：分标 1

供应商名称：广西南宁愉居物业服务有限公司

序号	服务名称	具体内容	数量 ①	单价(元) ②	单 项 合 价 (元) ③=①×②	服务期
1	皇巢北郡 小 区 12 套房屋物 业管理服 务项目	(一)确保 12 套房屋及周边区域不被人为分割为一个独立封闭的空间,确保房屋的业主能享受皇巢北郡小区内所有的配套设施和环境的使用权,如停车位、公共通道、小区绿化等基本设施的使用。 (二)物业共用部位的维修、养护和管理:包括但不限于基础、楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、柱、梁等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。 (三)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理:包括 但不限于道路、绿地、路灯、小区内给排水管网、共用的上下水管道、落水管、天线、供电线路、通讯线路、照明、变压器、供配电设备、供气线路、消防设施、监控系统、门禁系统、道闸系统、安全设施、沟渠、化粪池、各种检查井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等本物业管理区域内的公共设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理。 (四)物业共用部位和相关场地的清洁卫生,垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通: 1.楼宇的公共部位,包括楼梯、楼宇外墙等部位环境卫生管理。 2.物业区域内的公共场所,包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理。 3.生活废弃物的收集和清运等。 (五)公共绿化的养护和管理,包括但不限于公共绿地、花木等的养护与管理。 (六)附属配套建筑和设施的维	1	22078.20	22078.20	壹年

		修、养护和管理，包括商业网点、文化体育设施等。 (七)公共秩序维护和安全防范等事项的协助管理，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤等。 (八)交通和车辆停放秩序的管理。 (九)装饰装修管理服务，包括向业主或用户告知物业使用的有关规定，当业主或用户装修住宅时，将装修住宅的禁止行为和注意事项告知住户，对装修住宅活动进行指导和监督。 (十)物业档案资料管理，包括对物业档案资料进行建档和保管、对物业相关的工程图纸、住户档案及接管验收资料等。 (十二)定期或不定期组织开展社区文化娱乐活动。 (十三)建立健全本物业的物业管理档案资料。 (十四)制止违反本物业的物业管理制度的行为。				
报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币贰万贰仟零柒拾捌元贰角（¥22078.20元）						

注：

1、 供应商需按本表格式填写，不得自行更改，也不得留空，如有多分标，按分标分别提供响应报价表。

2、如为联合体响应的，“供应商名称”处必须列明联合体各方名称，并标注联合体牵头人名称，且盖章处须加盖联合体各方公章，否则其响应作无效响应处理。

3、以上表格要求细分项目及报价，填写具体内容，否则其响应作无效响应处理。

4、特别提示：采购机构将对项目名称和项目编号，成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等予以公示。

5、符合采购文件中列明的可享受中小企业扶持政策的供应商，请填写中小企业声明函。
注：供应商提供的中小企业声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

供应商名称（电子签章）：广西南宁愉居物业服务有限公司

日期：2026年01月21日



4.6、服务需求偏离表

服务需求偏离表

所竞分标： 分标 1

项 号	单一来源采购文件需求			响应文件承诺			偏 离 说 明
	服务名称	数量	服务内容 & 要求	服务名称	数量	服务内容 & 要求	
1	皇巢北郡小区 12 套房屋物业管理服务项目	1	1、 确保 12 套房屋及周边区域不被人为分割为一个独立封闭的空间，确保房屋的业主能享受皇巢北郡小区内所有的配套设施和环境的使用权，如停车位、公共通道、小区绿化等基本设施的使用 2、物业共用部位的维修、养护和管理：包括但不限于基础、楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、柱、梁等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。 3、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理：包括但不限于道路、绿地、路灯、小区内给排水管网、共用的上下水	皇巢北郡小区 12 套房屋物业管理服务项目	1	1、 确保 12 套房屋及周边区域不被人为分割为一个独立封闭的空间，确保房屋的业主能享受皇巢北郡小区内所有的配套设施和环境的使用权，如停车位、公共通道、小区绿化等基本设施的使用 2、物业共用部位的维修、养护和管理：包括但不限于基础、楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、柱、梁等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。 3、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理：包括但不限于道路、绿地、路灯、小区内给排水管网、共用的上下水	无偏离

		管道、落水管、天线、供电线路、通讯线路、照明、变压器、供配电设备、供气线路、消防设施、监控系统、门禁系统、道闸系统、安全设施、沟渠、化粪池、各种检查井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等本物业管理区域内的公共设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理。 4、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通： (1) . 楼宇的公共部位，包括楼梯、楼宇外墙等部位环境卫生管理。 (2) . 物业区域内的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理。 (3) . 生		管道、落水管、天线、供电线路、通讯线路、照明、变压器、供配电设备、供气线路、消防设施、监控系统、门禁系统、道闸系统、安全设施、沟渠、化粪池、各种检查井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等本物业管理区域内的公共设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理。 4、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通： (1) . 楼宇的公共部位，包括楼梯、楼宇外墙等部位环境卫生管理。 (2) . 物业区域内的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理。 (3) . 生	
--	--	---	--	---	--

		活废弃物的收集和清运等。 5、公共绿化的养护和管理，包括但不限于公共绿地、花木等的养护与管理。 6、附属配套设施建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育设施等。 7、公共秩序维护和安全防范等事项的协助管理，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤等。 8、交通和车辆停放秩序的管理。 9、装饰装修管理服务，包括向业主或用户告知物业使用的有关规定，当业主或用户装修住宅时，将装修住宅的禁止行为和注意事项告知住户，对装修住宅活动进行指导和监督。 10、物业档案资料管理，包括对物业档案资料进行建档和保管、对物业相关的工程图纸、住户档案及接管验收资料等。		活废弃物的收集和清运等。 5、公共绿化的养护和管理，包括但不限于公共绿地、花木等的养护与管理。 6、附属配套设施建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育设施等。 7、公共秩序维护和安全防范等事项的协助管理，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤等。 8、交通和车辆停放秩序的管理。 9、装饰装修管理服务，包括向业主或用户告知物业使用的有关规定，当业主或用户装修住宅时，将装修住宅的禁止行为和注意事项告知住户，对装修住宅活动进行指导和监督。 10、物业档案资料管理，包括对物业档案资料进行建档和保管、对物业相关的工程图纸、住户档案及接管验收资料等。	
--	--	--	--	--	--

			11、定期或不定期组织开展社区文化娱乐活动。 12、建立健全本物业的物业管理档案资料。 13、制止违反本物业的物业管理制度的行为。			11、定期或不定期组织开展社区文化娱乐活动。 12、建立健全本物业的物业管理档案资料。 13、制止违反本物业的物业管理制度的行为。	
--	--	--	---	--	--	---	--

注：

1. 说明：应对照采购文件“第二章”中“服务需求一览表”的采购清单及技术参数条款逐条作出明确响应，并作出偏离说明。
2. 供应商应根据自身的承诺，对照采购文件要求，在“偏离说明”中注明“正偏离”、“负偏离”或者“无偏离”。既不属于“正偏离”也不属于“负偏离”即为“无偏离”。当响应文件的商务内容低于单一来源采购文件要求时，竞标人应当如实写明“负偏离”，否则视为虚假应标
3. 表格内容均需按要求填写并盖章，不得留空，否则按竞标无效处理。

供应商名称（电子签章）：广西南宁愉居物业服务有限公司

日期：2020年 01月21 日



4.7、商务条款偏离表

商务条款偏离表

分标号： 分标 1

项号	单一来源采购文件的商务需求	响应文件承诺的商务条款	偏离说明
1	一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 25 日历天内 二、服务期：自合同签订之日起一年 三、服务地点：皇巢北郡小区	一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 25 日历天内 二、服务期：自合同签订之日起一年 三、服务地点：皇巢北郡小区	无偏离

四、其他要求 1、报价必须含以下部分，包括： （1）包含人员工资和税金等所有物业公司成本；不包含维修费用。 （2）包含物业费、公摊水电费、垃圾处理费等所有服务的价格； （3）必要的保险费用和各项税金； ▲2、付款方式： 本项目无预付款，供应商服务期结束后，按年支付。成交供应商在支付后7个工作日内向采购人开具正规增值税普通发票。	四、其他要求 1、报价必须含以下部分，包括： （1）包含人员工资和税金等所有物业公司成本；不包含维修费用。 （2）包含物业费、公摊水电费、垃圾处理费等所有服务的价格； （3）必要的保险费用和各项税金； ▲2、付款方式： 本项目无预付款，供应商服务期结束后，按年支付。成交供应商在支付后7个工作日内向采购人开具正规增值税普通发票。	
---	---	--

注：

1. 说明：应对照采购文件“第二章 采购需求”中的商务条款逐条作出明确响应，并作出偏离说明。
2. 供应商应根据自身的承诺，对照采购文件要求，在“偏离说明”中注明“正偏离”、“负偏离”或者“无偏离”。既不属于“正偏离”也不属于“负偏离”即为“无偏离”。当响应文件的商务内容低于单一来源采购文件要求时，竞标人应当如实写明“负偏离”，否则视为虚假应标
3. 表格内容均需按要求填写并盖章，不得留空，否则按竞标无效处理。

供应商名称（电子签章）：广西南宁愉居物业服务有限公司

日期：2020年01月21日

