

市 场 调 查 书

项目名称：国家税务总局潮州市潮安区税务局2027年物业管理
和综合后勤服务采购项目

2026年10月

附件 1：采购需求

一、项目基本情况

项目名称	国家税务总局潮州市潮安区税务局2027年物业管理和综合后勤服务采购项目
采购人单位	国家税务总局潮州市潮安区税务局
负责人/联系电话	

二、采购需求

（一）采购项目需实现的功能和目标

为进一步规范和加强物业管理各项工作，提高服务质量，保障我局各项税收工作的有序开展。根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，现拟招聘具有经营相应的服务资格，具备一定规模的专业队伍，实力强、信誉好的供应商，为我局提供物业管理和综合后勤服务。

（二）项目属性：

是否适宜由中小企业提供，并专门面向中小企业采购

☒是

☐否，原因说明 _____

（三）采购标的汇总表

包组号	服务内容	服务期
包组一	国家税务总局潮州市潮安区税务局物业管理服务	服务期 18 个月
包组二	国家税务总局潮州市潮安区税务局综合后勤服务	服务期 18 个月

（四）技术要求

1、项目实施要求

包组一：物业管理服务包括基本服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、保安服务、会议服务、绿化服务等。

包组二：综合后勤服务包括食堂供餐服务、车辆司勤服务。

①（包组一）

【潮安区税务局机关及庵埠税务分局】

（1）物业管理（建筑物）

名称		明细
潮安区税务局机关及庵埠税务分局		行政楼高5层，业务楼高5层，办税大楼高3层，庵埠税务分局高6层，总建筑面积约15110平方米，内设6间保安室、2间食堂、9间会议室
总面积	建筑面积（m ² ）	15110m ²
	需保洁面积（m ² ）	15110m ²
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m ² ）	总数800个，总面积2500m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积800m ² 、石材地面总面积1000m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积16000m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积12000m ² 、铝板顶面总面积1310m ²
会议室	室内设施说明	会议桌100张、会议椅200张、话筒10个、投影仪3个
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	9个，1200m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	18个，200m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点100m ² 、78个

车位数	地面车位数	88个（其中充电桩车位0个）
车行/人行 口	车行口	2个
	人行口	4个
设施 设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统3套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜4套、功率220KW

(2) 物业管理（室外）

名称	明细
室外面积	6000m ²
广场	2000m ²
需绿化养护面积	2200m ²
消防栓	10个
垃圾箱	18个
室外配电箱	0个
门前三包	30m ²
监控	1套

【彩塘税务分局办公楼】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细
彩塘税务分局办公楼		
总面积	建筑面积（m ² ）	2000.28m ²
	需保洁面积（m ² ）	2000.28m ²
门窗	门窗总数量（个） 及总面积（m ² ）	总数200个，总面积600m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积200m ² 、 石材地面总面积300m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积2000m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积1200m ² 、铝板顶面总面积150m ²
会议室	室内设施说明	会议桌25张、会议椅50张、话筒2个、投影仪1个

	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	1个，80m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	3个，60m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点10m ² 、5个
车位数	地面车位数	30个（其中充电桩车位0个）
车行/人行口	车行口	1个
	人行口	1个
设施设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜2套、功率220KW

（2）物业管理（室外）

名称	明细
室外面积	500m ²
广场	300m ²
消防栓	2个
垃圾箱	4个
室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

【龙湖税务分局办公楼（含东风办公点）】

（1）物业管理（建筑物）

名称		明细
龙湖税务分局办公楼（含东风办公点）		
总面积	建筑面积（m ² ）	3458m ²
	需保洁面积（m ² ）	1948m ²
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m ² ）	总数400个，总面积1200m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积400m ² 、石材地面总面积500m ²

内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆内墙总面积4000m ²
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆顶面总面积2400m ² 、铝板顶面总面积300m ²
会议室	室内设施说明	会议桌30张、会议椅60张、话筒2个、投影仪1个
	会议室数量 (个) 及总面积 (m ²)	1个, 80m ²
卫生间	卫生间数量 (个) 及总面积 (m ²)	6个, 60m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积 (m ²) 及数量 (个)	垃圾存放点12m ² 、6个
车位数	地面车位数	30个 (其中充电桩车位0个)
车行/人行口	车行口	2个
	人行口	2个
设施设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜1套、功率220KW

(2) 物业管理 (室外)

名称	明细
室外面积	1000m ²
广场	500m ²
消防栓	2个
垃圾箱	8个
室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

【浮洋税务分局办公楼 (含沙溪办公点)】

(1) 物业管理 (建筑物)

名称	明细
浮洋税务分局办公楼 (含沙溪办公点)	

总面积	建筑面积 (m ²)	1520m ²
	需保洁面积 (m ²)	880m ²
门窗	门窗总数量 (个) 及总面积 (m ²)	总数200个, 总面积650m ²
地面	地面各材质及总面积 (m ²)	瓷砖地面总面积200m ² 、 石材地面总面积220m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆内墙总面积1000m ²
顶面	顶面各材质及总面积 (m ²)	乳胶漆顶面总面积1000m ² 、 铝板顶面总面积100m ²
会议室	室内设施说明	会议桌30张、会议椅60张、话筒2个、投影仪1个
	会议室数量 (个) 及总面积 (m ²)	1个, 80m ²
卫生间	卫生间数量 (个) 及总面积 (m ²)	5个, 50m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积 (m ²) 及数量 (个)	垃圾存放点10m ² 、5个
车位数	地面车位数	22个 (其中充电桩车位0个)
车行/人行口	车行口	2个
	人行口	2个
设施设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜1套、功率220KW

(2) 物业管理 (室外)

名称	明细
室外面积	500m ²
广场	200m ²
消防栓	1个
垃圾箱	4个
室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

【凤塘税务分局办公楼及附属楼】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细
凤塘税务分局办公楼及附属楼		
总面积	建筑面积（m ² ）	2900m ²
	需保洁面积（m ² ）	2900m ²
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m ² ）	总数400个，总面积1200m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积400m ² 、石材地面总面积500m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积4000m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积2400m ² 、铝板顶面总面积300m ²
会议室	室内设施说明	会议桌30张、会议椅60张、话筒2个、投影仪1个
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	1个，80m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	6个，60m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点12m ² 、6个
车位数	地面车位数	30个（其中充电桩车位0个）
车行/人行口	车行口	2个
	人行口	2个
设施设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜2套、功率220KW

(2) 物业管理（室外）

名称	明细
室外面积	1000m ²
广场	500m ²
消防栓	2个
垃圾箱	8个

室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

【古巷税务分局办公楼】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细
古巷税务分局办公楼		
总面积	建筑面积（m ² ）	1135m ²
	需保洁面积（m ² ）	1135m ²
门窗	门窗总数量（个） 及总面积（m ² ）	总数200个，总面积660m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积300m ² 、石材地面总面积400m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积1000m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积1000m ² 、铝板顶面总面积200m ²
会议室	室内设施说明	会议桌30张、会议椅60张、话筒2个、投影仪1个
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	1个，80m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	5个，50m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点10m ² 、5个
车位数	地面车位数	15个（其中充电桩车位 0个）
车行/人行口	车行口	1个
	人行口	1个
设施设备	电梯系统	客梯0部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜1套、功率220KW

(2) 物业管理（室外）

名称	明细
----	----

室外面积	200m ²
广场	0m ²
消防栓	1个
垃圾箱	4个
室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

【文祠税务分局办公楼（含归湖两处、凤凰一处办公用房）】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细
文祠税务分局办公楼（含归湖两处、凤凰一处办公用房）		
总面积	建筑面积（m ² ）	9483m ²
	需保洁面积（m ² ）	6300m ²
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m ² ）	总数1400个，总面积4500m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积1200m ² 、石材地面总面积1500m ²
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积9980m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积6500m ² 、铝板顶面总面积1000m ²
会议室	室内设施说明	会议桌30张、会议椅60张、话筒2个、投影仪1个
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	3个，200m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	6个，60m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点12m ² 、6个
车位数	地面车位数	100个（其中充电桩车位 0个）
车行/人行口	车行口	2个
	人行口	2个
设施设备	电梯系统	客梯1部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内

	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜1套、功率220KW

(2) 物业管理（室外）

名称	明细
室外面积	6000m ²
广场	2000m ²
消防栓	6个
垃圾箱	20个
室外配电箱	30m ²
门前三包	1套
监控	6000m ²

【枫溪税务分局办公楼及附属楼】

(1) 物业管理（建筑物）

名称		明细
枫溪税务分局办公楼及附属楼		
总面积	建筑面积（m ² ）	4952m ²
	需保洁面积（m ² ）	4952m ²
门窗	门窗总数量（个）及总面积（m ² ）	总数500个，总面积1500m ²
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	瓷砖地面总面积800m ² 、石材地面总面积720m ² 、
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆内墙总面积6000m ²
顶面	顶面各材质及总面积（m ² ）	乳胶漆顶面总面积1600m ² 、铝板顶面总面积1000m ²
会议室	室内设施说明	会议桌110张、会议椅220张、话筒8个、投影仪3个
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	3个，400m ²
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	6个，133m ²
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	垃圾存放点12m ² 、6个
车位数	地面车位数	77个（其中充电桩车位0个）

车行/人行口	车行口	1个
	人行口	1个
设施设备	电梯系统	客梯1部, 不在质保期内。
	消防系统	总控消防、消防设备1套、不在质保期内
	安防系统	监控安防系统1套、不在质保期内
	照明系统	感应照明系统1套、不在质保期内
	供配电系统	高压柜0个、低压柜1套、功率220KW

(2) 物业管理（室外）

名称	明细
室外面积	6590m ²
广场	1000m ²
消防栓	10个
垃圾箱	8个
室外配电箱	0个
门前三包	20m ²
监控	1套

②包组二

服务内容：

(1) 食堂供餐服务（所有工作、会议、培训、接待等配餐、用餐服务工作）；

(2) 车辆司勤服务（含车辆的运行及协助加油、维修、保养等服务）；

服务期限：2027 年 1 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日止，共 18 个月。

服务地点：

服务地点名称	地址
潮安区税务局机关及庵埠税务分局	广东省潮州市潮安区廉泉街潮安区税务局
彩塘税务分局办公楼	广东省潮州市潮安区彩塘镇府前路
龙湖税务分局办公楼（含东风办公点）	广东省潮州市潮安区龙溪镇龙鹤路中段
浮洋税务分局办公楼（含沙溪办公点）	广东省潮州市潮安区浮洋镇潮汕公路洪巷路段东侧

凤塘税务分局办公楼及附属楼	广东省潮州市潮安区新风路浮岗路段
古巷税务分局办公楼	广东省潮州市潮安区古巷镇政府大院内
文祠税务分局办公楼（含归湖两处、凤凰一处办公用房）	广东省潮州市潮安区文祠镇政府大院内（归湖镇院前街、慈惠路旁；凤凰镇沿江路）
枫溪税务分局办公楼及附属楼	广东省潮州市新风路火车站斜对面枫溪税务分局

2、人员要求

①包组一

办公区域	项目经理	保安员	保洁员	水电工	会务员	园林绿化员	备注
潮安区税务局机关及庵埠税务分局	1	12	5	1	2	1	保安员含1名队长，保洁员含1名组长
彩塘税务分局办公楼及附属楼		2	1				
龙湖税务分局办公楼（含东风办公点）		3	1				
浮洋税务分局办公楼（含沙溪办公点）		3	1				
凤塘税务分局办公楼及附属楼		4	2				
古巷税务分局办公楼		1	1				
文祠税务分		5	2				

局办公楼（ 含归湖两处 、凤凰一处 办公用房）							
枫溪税务分 局办公楼及 附属楼		4	3				
合计	1	34	16	1	2	1	
总计	55						

②包组二

办公区域	地址	厨师	厨房杂工	司勤	其他要求
潮安区税务局机 关	广东省潮州市潮安区 廉泉街潮安区税务局	2	6	2	在岗人员情况 及调换调离应 及时告知采购 人，听取采购 人意见；对不 负责任、工作 表现差的人员 采购人有权提 出调离或辞退 ，潜在供应商 应及时安排顶 替人员。另外 ，在岗人员必 须服从工作的 临时调配。
彩塘税务分局	广东省潮州市潮安区 彩塘镇府前路	1	1	0	
龙湖税务分局	广东省潮州市潮安区 龙湖镇龙鹤路中段	1	2	0	
浮洋税务分局	广东省潮州市潮安区 浮洋镇潮汕公路洪巷 路段东侧	1	1	0	
凤塘税务分局	广东省潮州市潮安区 新风路浮岗路段	1	1	0	
古巷税务分局	广东省潮州市潮安区 古巷镇政府大院内	1	1	0	
文祠税务分局	广东省潮州市潮安区 文祠镇政府大院内	1	1	0	
枫溪税务分局	广东省潮州市新风路 火车站斜对面枫溪税	2	4	0	

	务分局				
	合计	10	17	2	
	总计	29			

五、采购项目商务要求

1. 合同履行期限：自合同签订之日起18个月。

2. 实施地点要求：潮安区税务局各分局各部门，具体以合同约定为准。

3. 报价要求：

(1) 本项目报价采用总价包干的方式，服务期内所需的一切费用，包含中标服务费、入职体检费、人员管理、人员工资、人员社会保险、绩效奖金及其他福利、意外保险、劳动补偿金、利润、税金等以及采购过程中未能预见的一切费用。

(2) 投标人报价时应详列明报价的具体构成。提供服务的全部工作人员的薪金不低于潮州市最低工资标准。

4. 培训要求：

(1) 潜在供应商应建立本项目服务团队内部管理与质量管控机制，对派出的服务人员进行培训，建立覆盖岗前培训、在岗轮训及专项提升的全周期培训体系，内容必须包含法律法规、作业标准、安全规范、应急处置及廉政纪律。培训需配套严格的考核上岗与持续认证机制，并建立完整的培训档案，确保所有人员培训合格且能力持续达标。

(2) 潜在供应商应在项目启动后10个工作日内完成所有拟上岗人员的岗前培训及考核，考核合格后方可安排人员到岗；在岗轮训每季度至少组织一次，针对业务更新、服务中的常见问题开展针对性培训；专项提升培训根据采购人最新工作要求、政策更新及时组

织开展。所有培训方案须提前报送采购人备案，培训考核结果同步归档留存，接受采购人监督核查。

5. 验收要求：

（1）符合国家有关规定以及采购文件的要求、潜在供应商投标文件的承诺及合同约定标准

（2）验收方法：由采购人组成验收小组，采购人按照采购合同规定的服务标准组织对潜在供应商履约情况进行验收，并出具验收书。验收书应当包括每一项服务标准的履约情况。验收完毕由采购人及潜在供应商在验收报告上盖章确认。

（3）服务期间，采购人每月根据用人单位的要求进行考核。潜在供应商须主动接受采购人的指导、检查、监督、协调及绩效考核评价。对验收不合格的部分，潜在供应商应在采购人规定时间内及时整改完善直至合格。

附件2：报价函格式

报 价 函

我单位对该项目的报价内容无任何异议，现附报价表如下：

采购名称	总报价（元）
国家税务总局潮州市潮安区税务局 2027年物业管理和综合后勤服务采 购项目	¥ _____
金 额（大写） _____	

注：本报价函价格包含中标服务费、入职体检费、人员管理、人员工资、人员社会保险、绩效奖金及其他福利、意外保险、劳动补偿金、利润、税金等以及采购过程中未能预见的一切费用。

附：报价明细表

响应单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附：报价明细表格式

序号	名称	内容	单位	数量	单价	总价
1						
2						
3						
...						
合计（元）						

响应单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日