

广州市财政局文件

穗财采〔2025〕134号

广州市财政局关于规范物业管理 和保安服务等项目政府采购活动的通知

市直各单位，各区财政局，各政府采购代理机构：

为规范我市物业管理和保安服务等项目政府采购活动，加强政府采购监管，维护市场秩序，促进行业健康持续发展，根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国社会保险法》《物业管理条例》《保安服务管理条例》《政府采购需求管理办法》等法律法规规定，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

一、总体目标

坚持公开、公平、公正和诚实信用原则，引导、鼓励物业和

保安服务等企业积极参与市场竞争,推动企业完善经营管理制度,增强企业抵抗风险能力,构建良性竞争的市场机制,遏制违法分包、转包、恶意竞标、人员挂靠等行为,减少因采购物业和保安服务等项目引发的矛盾纠纷,维护和谐、稳定的市场秩序,推动经济高质量发展。

二、主要措施

(一) 夯实主体责任,加强内控管理

采购人在物业管理和保安服务等项目采购、实施过程中,要切实履行主体责任,健全政府采购内部管理制度,明确采购预算、采购需求、合同签订和履约验收等关键环节,强化内部控制和审查机制,加强廉政风险防控和法律法规审查。

(二) 明确采购需求,规范采购文件

采购人应当依据项目的特点和需要,依规开展政府采购需求调查,科学确定服务需求和采购预算,遵循公平竞争原则,合理设置供应商资格条件和评审规则,并明确履约验收方案。若项目涉及派驻现场人员的(由采购人在采购文件明确主要现场人员具体范围),采购人应在采购文件中要求供应商承诺主要现场人员为本企业员工。除政策另外规定外,采购人应在采购文件要求供应商提供劳动合同和有效完整的由投标供应商统一缴纳的社会保险缴纳证明(养老、医疗[含生育保险]、失业、工伤等)。相关法规对人员资质有明确要求的,应在采购文件中予以注明,但不得以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。

为支持中小企业发展,如供应商将项目依法分包给中小企业

的，该分包企业派出的现场人员视同符合上述要求，但采购文件应要求供应商在响应文件中提供分包协议及分包企业为其人员缴纳社会保险的证明材料。

（三）严格投标审查，防控违法行为

供应商应恪守诚实信用原则，依法编制投标文件，确保所提供材料真实、有效。供应商应及时关注法定媒介发布的采购信息并准确把握服务需求（包括服务范围和标准、人员配置、应急管理、考核机制等）及资格要求（如特定资质、本地化服务能力、过往业绩），严格依据采购文件要求编制投标（响应）文件，提供真实有效的资格证明、业绩证明或相关承诺，确保服务方案（组织架构、作业流程、质量保障、应急预案、创新措施等）完整响应、切实可行，报价构成（分项单价、总价、测算依据）清晰合理且涵盖全部服务成本，人员配备（数量、资质、经验）符合标准。投标（响应）供应商应严格依据采购文件的要求提供劳动合同及社会保险缴纳证明。严禁人员违规挂靠、提供虚假材料、串通投标、行贿等行为，并承担相应的法律责任。

（四）规范履约验收，强化合同管理

1.采购人和中标供应商应当在法定期限内签订政府采购服务合同，服务合同的标的、服务内容和标准、服务收费标准、委派的项目经理、履行期限、违约责任、规章制度等主要条款应当与采购文件、中标供应商的投标（响应）文件和现场答辩内容一致，不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

2.采购人应当严格按照采购合同约定开展履约验收各项工

作，重点落实现场管理职责，加强对服务响应时效、人员配备及持证情况、企业为员工统一缴纳社会保险的证明、设施维护、安全保障、环境卫生等核心条款履行情况的日常监督与关键节点核查，必要时可引入第三方专业力量参与评估。及时发现和制止供应商履约过程中可能出现的违法分包、转包等违法违规行为。验收过程及结果须客观、公正且详细记录，并作为合同款项支付、绩效评价及后续采购的重要依据。

3.采购人着力探索供应商履约诚信管理档案，建立覆盖采购全周期的信用记录与评价体系，将履约验收情况、本项目的投诉举报核查结果等动态纳入供应商信用档案。对失信行为的供应商依法依规采取约谈、索赔履约保证金、必要时依据合同违约条款进行诉讼等措施，持续净化政府采购物业服务 and 保安服务市场环境。

（五）强化部门协作，提升联动监管

发挥行业协会在纠纷调解、业务培训方面的专业优势。行业协会可积极吸纳企业加入，实行自律管理，杜绝恶性竞争。对围标串标、虚假应标、违法分包、转包、服务质量低劣、价格欺诈、偷逃税款等突出问题，市直各单位和各区财政局应及时发现反馈并依职权处理，必要时与相关部门协作开展检查和核查，确保政府采购物业管理和保安服务等行业市场秩序规范有序。

（六）逐步推广经验，强化整体规范

政府采购代理机构要深入总结代理经验，以点带面，统筹好采购品目过程管理，本通知的相关要求，可参照适用于其他品目

的政府采购服务项目。各预算单位可结合实际，逐步推广和落实，提升政府采购整体规范化水平。

三、工作要求

（一）统一思想认识

各预算单位应当充分理解政府采购物业管理和保安服务等项目工作的重要性和必要性，将此项工作作为规范财政资金使用、提升公共服务效能、优化营商环境、建设廉洁政府和诚信社会的重要举措。深刻认识到现阶段物业管理和保安服务项目采购工作中的难题，科学合理编制预算、采购文件，持续做好长效性服务项目的过程管理，积极采取措施，落实政府采购物业管理和保安服务的工作要求。

（二）强化长效监督

各市直主管预算单位、各区财政部门应当切实履行牵头抓总和综合监管职责，建立健全常态化的监督检查机制，对检查中发现的问题，要督促相关单位限期整改。对涉嫌违法违规的线索，要按规定及时移送相关部门查处。畅通投诉举报渠道，积极探索构建社会力量参与监督的有效途径，进一步提升政府采购的透明度和公信力。



2025年12月15日

公开方式：主动公开

抄送：省财政厅、广东省物业协会、广州市物业协会、广州市保安协会。

广州市财政局办公室

2025 年 12 月 15 日印发
