

# 温州市瓯江口物业管理有限公司文件

温瓯物业〔2024〕6号

## 温州市瓯江口物业管理有限公司 关于印发《温州市瓯江口物业管理有限公司供 应商名录库实施管理办法（试行）》的通知

各部室：

为规范采购工作管理，发掘和筛选市场优质供应商，提高工作效率和经营效益，根据目前项目运营业务开展的需要，并结合《浙江温州海洋经济发展示范区区属国有企业采购管理办法》、《温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司国有企业采购管理办法》等有关规定，经集团公司办公会议审议同意，现将《温州市瓯江口物业管理有限公司供应商名录库实施管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

温州市瓯江口物业管理有限公司

2024年7月9日



# 《温州市瓯江口物业管理有限公司供应商名录库实施管理办法（试行）》

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强温州市瓯江口物业管理有限公司（以下简称：物业公司）项目实施过程中的采购供应商管理，激励供应商提高供货质量，保持良好的供应关系，提高工作效率和经济效益，节约公司经营成本，根据《浙江温州海洋经济发展示范区区属国有企业采购管理办法》、《温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司国有企业采购管理办法》等有关规定，结合公司实际，制定本办法。

**第二条** 依照本办法所建立的供应商名录库，使用范围适用于物业公司承接的物业服务项目实施过程中的货物、劳务和服务协作、机械租赁等方面的采购。相关法律法规和文件已明确必须采用招标或竞争性方式采购的，应从其规定。

**第三条** 物业公司综合办公室为本办法所指供应商归口管理部门，负责公司的供应商名录库工作管理。公司应严格按照公平、公开、公正的原则在供应商名录库内开展采购活动，不得违规操作。

## 第二章 供应商名录库的建立

### **第四条** 供应商选择的一般标准

1. 具有法人单位资格、营业执照；具备合法的生产、销售和服务资格；

2. 对客户或相关方有特殊要求的采购产品，供应商应满足相关规定并提供相应的证明材料；

3. 通过管理体系认证的组织可以优先考虑；

4. 必要时，应取得相应的检验证书，或能提供满足相关产品技术标准及规范所要求的产品。

### **第五条 供应商名录库的建立方式**

1. 温州市瓯江口物业管理有限公司通过在瓯江口集团官网上发布供应商名录库入库公告，明确拟建立名录库的具体货物和服务类别，有意向的单位填写提交《关于组建温州市瓯江口物业管理有限公司供应商名录库申请表》(见附件 1)，经入库评审小组(入库评审小组由瓯江口集团公司评审专家库随机抽取 4 人及物业公司委派 1 人共同组成)审核评定后确定是否满足入库条件。

2. 被评为合格的供应商，由综合办公室按类别列入《供应商名录库一览表》中(见附件 2)，由公司予以核准，并向瓯江口集团公司合同部备案。

## **第三章 供应商名录库内采购的分类管理**

**第六条** 本办法规范范围内的货物、劳务和服务协作、机械租赁等采购采用分类管理，根据采购的预算金额，划分为三类：

- (一) A 类：单项采购金额 10-20 万元(不含 20 万元)；
- (二) B 类：单项采购金额 3-10 万元(不含 10 万元)；
- (三) C 类：单项采购金额 3 万元(不含 3 万)以下的。

**第七条** 根据项目预算金额分类，采购以竞争性兼顾效率为原

则，采购方式分为询价（适用于 A、B 类）和直接委托（适用于 A、B、C 类）两种方式。原则上适于询价的采购项目尽量采用询价方式。

**第八条 询价：**是指向供应商名录库中抽签选取三家及以上供应商发出询价函让其报价，如个别采购内容无法组建供应商名录库或需市场实地考察比对采购，应填写《市场实地采购询价记录表》（见附件 3），然后在其报价的基础上进行比较，并结合以往同类货物采购情况确定最优供应商的一种采购方式，原则上以最低报价的单位为成交供应商，因技术复杂等特殊情况下不宜采用最低价中标的需经物业公司法人或集团公司分管领导审批同意。

（一）针对（A 类）的采购。A 类采购如采用直接委托供应商库内单位实施的，需报集团公司办公会议审议。其他 A 类采购经集团公司分管领导或物业公司法人审批同意后，采购需求部门从供应商名录库中随机选取 3 家或 3 家以上单位（含市场实地询价单位）进行询价采购。

（二）针对（B 类）的采购，B 类采购如采用直接委托供应商库内单位实施的，需报物业公司办公会议审议。其他 B 类采购由采购需求部门从供应商名录库中随机选取 3 家或 3 家以上单位（含市场实地询价单位）进行询价采购。

（三）针对（C 类）的采购，经集团公司分管领导或物业公司法人审批同意后，采购需求部门从供应商名录库中择优选取 1 家单位进行委托。

**第九条 直接委托：**是指直接向供应商名录库中的一家供应商

进行采购的一种方式。以下情况需要进行直接委托采购的，须由采购需求部门对实际情况进行调查审核，然后根据 A、B 类采购对应的审批流程经审核通过后组织采购。

（一）采用新技术、新工艺或专利的新产品，仅有一家潜在供应商的；

（二）因特殊行业需求、主管部门要求、行业垄断等原因，仅有一家潜在供应商的；

（三）因公司保密、技术复杂或有特殊要求（时间紧急等）原因，仅有一家潜在供应商的。

## 第四章 采购的程序

### 第十条 询价采购的程序（A 类）：

（一）采购需求部门经办人员在普华系统上填写采购审批事项，经物业公司法人或集团公司分管领导审批通过后确定询价事项。

（二）组建询价小组，询价小组成员由采购需求部门和其他部门共同组成，小组成员原则上不得少于 3 名。

（三）询价小组根据采购预算金额的分类在供应商名录库中按照随机抽取三家或以上（含市场实地询价单位）的拟定对象，并形成《供应商名录库抽签结果记录表》（见附件 4）。

（四）经办人员以邀请报价方式向被抽中的单位发放《采购询价函》（见附件 5），市场实地询价单位的报价以《市场实地采购询价记录表》中的报价为准。

(五) 意向供应商需在规定时间内将密封的《采购报价函》(见附件 6) 送达至采购人, 询价小组在规定时间内和地点共同开启报价函, 填写《采购询价开标记录表》(见附件 7), 并根据符合采购需求、质量和服务要求且报价最低的原则确定成交供应商, 发放《中标通知书》(见附件 8)。

#### **第十一条 询价采购的程序 (B 类):**

(一) 采购需求部门经办人员在普华系统上填写采购审批事项, 经物业公司法人或集团公司分管领导审批通过后确定询价事项。

(二) 组建询价小组, 询价小组成员由采购需求部门和其他部门共同组成, 小组成员原则上不得低于 3 名。

(三) 询价小组向供应商名录库 (含市场实地询价单位) 中的 3 家及以上单位通过电话、网络软件聊天或电子邮件等形式进行询价, 并形成《市场实地采购询价记录表》(见附件 9)。

#### **第十二条 询价采购的程序 (C 类):**

采购需求部门经办人员在普华系统上填写采购审批事项, 经物业公司法人或集团公司分管领导审批通过后签订采购合同。

**第十三条** 当成交对象不能签约和履约时, 询价小组可根据报价排列顺序, 依次从候选成交对象中选择或重新进行询价, 填报《中选单位不履行项目的情况处理单》(见附件 11)。

**第十四条** 在询价采购过程中, 询价小组成员与拟定对象存在利害关系的, 必须回避。

**第十五条** 确定供应商后, 采购合同参照公司合同程序进行审

签。

## 第五章 管理和监督

**第十六条** 在日常管理中发现供应商存在问题(如出现两次产品不合格、未在规定时间内供货、服务不及时等情况)影响到正常业务开展的,填写《纠正和预防措施联系单》(见附件10)传达至供应商执行。采取的纠正措施可能是停止供货/协作或要求供应商对问题进行改进,并由采购需求部门和办公室对供应商进行复评,评定结果不合格的,应从供应商名录库清单中剔除。

**第十七条** 物业公司综合办公室每年组织一次采购需求部门对名录库内的供应商进行考核,考核内容具体见《供应商名录库单位考核表》(见附件12),淘汰不合格的供应商,同时为有效的补充供应商,物业公司每年可以根据需求,重新发布供应商名录库入库公告,筛选优质单位予以补充。

**第十八条** 采购需求部门应在采购完成后及时做好采购台账(包括纸质文档和电子扫描文档),并将电子文档提交给综合办公室备案,台账包括审批资料(会议纪要、审批单等)、采购过程资料(抽签表、询价函、报价函、开标记录表、中标通知书等)。

**第十九条** 集团公司合同管理部可不定期组织人员对采购合理性、审批流程合规性、采购台账规范性等进行审查监督。集团监察监事室对采购人员在采购过程中发生的违反廉洁制度行为,按公司有关制度进行处理,违法的要依法移送司法机关。

## 第六章 附则

**第二十条** 本办法自发布之日起实施，由温州市瓯江口物业管理有限公司工程管理部负责解释。

- 附件：1. 《温州市瓯江口物业管理有限公司供应商名录库入库申请表》
2. 《供应商名录库一览表》
3. 《市场实地采购询价记录表》
4. 《采购项目询价单位抽签结果记录表》
5. 《采购询价函》
6. 《采购报价函》
7. 《采购询价开标记录表》
8. 《中标通知书》
9. 《C类采购询价记录表》
10. 《纠正和预防措施报告》
11. 《中选单位不履行项目的情况处理单》
12. 《供应商名录库单位考核表》



## 附件 1

# 温州市瓯江口物业管理有限公司 供应商名录库入库申请表

申报单位全称： (公章)

填 报 日 期： 年 月 日

填表须知：

一、本表一律用计算机 A4 纸打印，不得涂改。

二、本表用于企业申报或续报温州市瓯江口物业管理有限公司货物及服务类等供应商名录库。

三、申请人要如实逐项填报有关情况，如有弄虚作假者，按有关规定予以处理。

四、栏目不足可另附页。

## 企业基本情况

机构名称（盖章）			
注册详细地址			
邮政编码		传真电话	
法人代表		联系电话	
本市办事地址			
主要负责人		联系方式	
技术负责人		联系方式	
申报库类别			
注册代码			
营业执照注册号			
营业执照期限			
备 注			

申报库类别注意：1. 应符合营业执照经营范围；2. 为货物或者服务等具体分类。

企业简介（经营范围等）：

入库评审小组意见

入库评审小组签字

# 温州市瓯江口物业管理有限公司

## 供应商名录库入库申请承诺书

为维护采购人的合法权益，营造公平公正的良好交易环境，我单位申请加入温州市瓯江口物业管理有限公司货物及服务类等供应商名录库（以下简称名录库），成为名录库内成员，并郑重做出如下承诺：

一、我单位提交审核并在名录库中登记的相关资料信息均真实有效，无任何伪造、修改、虚假成份，若有失实，自愿接受相关处罚，取消名录库内成员资格。

二、我单位将认真、及时更新表格中与我单位有关的内容，如未能及时更新，将自愿承担由此造成的一切后果。

三、我单位充分认识到名录库的重要性，将安排专人与相关管理人员进行对接，如因此造成损失，我单位自愿承担相关责任。

四、我单位自愿接受名录库的各项管理办法，并承诺在服务期内积极配合工作、解决各项问题，如未能达到要求，愿意承担相应后果。

承诺单位名称（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

## 附件 2

# 供应商名录库一览表（\_\_\_\_\_类别）

页次：

序号	单位名称	地址	电话	联系人	性质	供货/服务名称

编制：

审核：

批准：

生效日期：

附件 3

## 市场实地采购询价记录表

项目名称		货物名称		需求部门	
报价 情况	供应商		报价（元）	规格型号	备 注
评定 结论	经办人员意见：				
	询价小组意见：				
	公司意见：				

附件 4

## 采购项目询价单位抽签结果记录表

采购项目名称：

序号	供应商单位名称	代表序号	抽取顺序	是否中选
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

本次采购采取询价方式，从本公司供应商名录库中随机抽签选取 家供应商，中选结果见上表。

询价小组签字：

温州市瓯江口物业管理有限公司

年 月 日

附件 5

## XX 采购询价函

各供应商：

请贵公司对下表的内容给予报价，并于 年 月 日 点  
前将所报价格及相关承诺资料送到 室，逾期不回复  
者，视为自动弃权。

采购单位：

电话：

年 月 日

### 询价表

采购或租赁 标的名称	规格要求	数量	单价	合计金额	备注
总计：	大写：				

- 说明：
1. 所采购产品为含税开票价格，并为一次性报价；
  2. 所供产品规格及质量应达到国家标准；
  3. 产品价格包含运费、包装、税费等全部相关费用；
  4. 询价表应用信封密封，并在封口处加盖公司公章。

联系人：

联系电话：



附件 6

## 采购报价函

温州市瓯江口物业管理有限公司：

根据贵公司的 XX 采购询价函，我公司报价如下：

### 报 价 表

采购或租赁 项目名称	规格要求	数量	单价	合计金额	备注
总 计：	大 写 ：				

- 说明：1. 所采购产品为含税开票价格，并为一次性报价；  
2. 所供产品规格及质量达到国家标准；  
3. 产品价格包含运费、包装、税费等全部相关费用。

公司（盖章）全称：

联系电话：

联系人：

附件 7

## 采购询价开标记录表

采购项目名称：

开标时间：

开标地点：

序号	报价单位名称	报价 金额	排 名	备注

询价小组人员签字：

## 中 标 通 知 书

采购项目名称	
中标供应商	
中标内容	
中标价格 (人民币)	小 写 : 大 写 :
采购人	温州市瓯江口物业管理有限公司
备 注	<p>1. 请在收到中标通知后 7 个工作日内与采购人签订合同，并组织做好准备工作，及时实施项目，否则视为放弃中标；</p> <p>2. 合同格式参照采购人指定合同范本。</p> <p>采购人联系方式： 联系人： 联系电话：</p>

年 月 日

## 附件 9

## C 类采购询价记录表

项目名称	采购名称	需求部门		
报价 情况	供应商	报价（元）	规格型号	备注
评定 结论	经办人员意见：			
	询价小组意见：			
	公司意见：			

## 纠正和预防措施联系单

供应商		产品	
问题来源： <input type="checkbox"/> 客户投诉 <input type="checkbox"/> 制程异常 <input type="checkbox"/> 来料异常 <input type="checkbox"/> 工作检查 <input type="checkbox"/> 其它：			
问题描述：			
质量判断	<input type="checkbox"/> 轻微不符合		
	<input type="checkbox"/> 严重不符合		
纠正和预防措施	限期	供应商签字确认(盖章)	
整改结果：			
所采取措施：  <input type="checkbox"/> 接受 <input type="checkbox"/> 不接受		公司意见(盖章)：	

## 中选单位不履行项目的情况处理单

根据\_\_\_\_年\_\_月\_\_日进行的\_\_\_\_\_采购项目询价开标结果，中标单位为\_\_\_\_\_（报价：\_\_\_\_\_元，现因该单位不履行本项目，拟采取如下措施：

一、选择报价第二低的单位\_\_\_\_\_（报价：\_\_\_\_\_元）为新的中标单位。□

二、重新进行询价 □

询价小组人员签字：

年 月 日

领导审批：

年 月 日

## 供应商名录库单位考核表

名录库类别：

序号	单位名称	质量 (25分)	服务 (25分)	时效性 (25分)	配合度 (25分)	总分

说明：1. 质量、服务、时效性和配合度评价分为三个等级（好（85分及以上）、一般（70-85分）、较差（70分及以下））；

2. 配合度指的是是否出现收到询价函后无故不在规定时间内报价回复或中标后不履行项目的情况；

3. 是否淘汰：当某家单位在考核年度内出现两次及以上的质量不合格或收到询价函后无故不在规定时间内报价或中标后不履行项目的情况的，可以直接淘汰出名录库；对于综合评分较差的则予以淘汰。

