

政府采购服务项目

沔东考古基地 2025 年物业服务

(项目编号: HS-FZ250602)

竞争性磋商文件

采购人: 西咸新区文物局沔东新城分局

采购代理机构: 合晟(陕西)项目管理有限公司

二〇二五年六月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 磋商须知及前附表	7
第三章 合同格式	29
第四章 磋商响应文件格式	38
第五章 磋商内容及技术规范	57
第六章 评审方法	64

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

（沔东考古基地 2025 年物业服务）采购项目的潜在供应商应在全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）获取采购文件，并于 2025 年 06 月 30 日 09 点 30 分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：HS-FZ250602

项目名称：沔东考古基地 2025 年物业服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额：1873100.00 元

采购需求：

合同包 1（沔东考古基地 2025 年物业服务）：

合同包预算金额：1873100.00 元

合同包最高限价：1873100.00 元

品目号	品目名称	采购标的	数量（单位）	技术规格、参数及要求	品目预算（元）	最高限价（元）
1-1	其他服务	物业服务	1 项	详见采购文件要求	1873100.00	1873100.00

本合同包不接受联合体磋商。

合同履行期限：一年（具体服务起止日期可随合同签订时间相应顺延）

二、申请人的资格要求

- 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购(残疾人福利性单位、监狱企业视同小、微企业)。采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为“物

业管理”。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1（沔东考古基地 2025 年物业服务）特定资格要求如下：

法人代表授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权人身份证复印件（法定代表人直接参加磋商只需提供法定代表人身份证明及身份证复印件）。自然人只需提供身份证；备注：分支机构由分支机构负责人授权即可。

三、获取采购文件

时间：2025 年 06 月 19 日至 2025 年 06 月 25 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外）

途径：全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）

方式：在线获取

售价：0 元

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 06 月 30 日 09 时 30 分 00 秒（北京时间）

地点：电子版响应文件上传至全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）

五、开启

时间：2025 年 06 月 30 日 09 时 30 分 00 秒（北京时间）

开标地点：全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）不见面开标大厅

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

本项目采购活动执行下列政府采购政策（具体办法详见竞争性磋商文件）：

（1）《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51 号）；

（2）《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18 号）

（3）《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19 号）

（4）《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）；

（5）《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）；

(6)《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)；

(7)《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号)；

(8)《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)；

(9)《陕西省财政厅关于印发〈陕西省中小企业政府采购信用融资办法〉的通知》(陕财办采〔2018〕23号)；

(10)陕西省财政厅《关于进一步加强政府绿色采购有关问题的通知》(陕财办采〔2021〕29号)；

(11)《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)；

(12)《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》(财库〔2022〕35号)；

(13)陕西省财政厅 中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务通知(陕财办采〔2023〕5号)；

(14)其他需执行的政府采购政策。

(三)网上磋商确认流程：登录全国公共资源交易平台(陕西省西咸新区)(<http://xxxq.sxggzyjy.cn>)，选择“电子交易平台-陕西政府采购交易系统”进行登录，登录后选择“交易乙方”选择本项目选择“我要投标”填写相关信息后提交确认。

(四)获取竞争性磋商文件的方式：选择本项目点击“项目流程”进入采购文件下载页面，点击“交易文件下载”即可下载该项目发布的电子竞争性磋商文件。供应商须在获取竞争性磋商文件时限内(即发售时间内)登录陕西省西咸新区公共资源交易中心平台系统，直接下载竞争性磋商文件。逾期下载通道将关闭，未及时下载竞争性磋商文件将会影响后续开评标活动。

(五)供应商须按照陕西省财政厅《关于政府采购供应商注册登记有关事项的通知》中的要求，通过陕西省政府采购网(<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn>)注册登记加入陕西省政府采购供应商库。

(六)本次磋商采用“不见面开标”方式。“不见面开标大厅”登录方式：全国公共资源交易平台(陕西省西咸新区)-电子交易平台-西咸新区公共资源交易平台不见面开标系统。电子响应文件在截止时间前签章加密上传至全国公共资源交易平台(陕西省西咸新区)。关

于使用不见面开标方式的相关事项详见“<http://xxxq.sxggzyjy.cn/xwzx/002002/20210721/d7421699-e891-4f40-b441-dccc415e05b3.html>”内容。

八、如对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名 称：西咸新区文物局沣东新城分局

地 址：沣东城市广场 9311

联系方式：029-84411495

2. 采购代理机构信息

名 称：合晟（陕西）项目管理有限公司

地 址：陕西省西安市雁塔区南二环西段 58 号成长大厦 23 层 2319

联系方式：029-88666226

3. 项目联系方式

项目联系人：王妍

电 话：029-88666226

第二章 磋商须知及前附表

磋商须知前附表

（本表是对磋商须知的提示、补充和修改，如有矛盾，应以本表为准）

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
1.1	采购人	名称：西咸新区文物局沣东新城分局 地址：沣东城市广场 9311
2.1	采购代理机构	名称：合晟（陕西）项目管理有限公司 地址：陕西省西安市雁塔区南二环西段 58 号成长大厦 2319 室
2.2.1	中华人民共和国法律、行政法规规定的其他条件	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定
	合格供应商特殊条件	法人代表授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权人身份证复印件（法定代表人直接参加磋商只需提供法定代表人身份证复印件）。自然人只需提供身份证；备注：分支机构由分支机构负责人授权即可。
2.2.5	是否接受联合体磋商	否
2.2.8	供应商信用信息查询	“信用中国网站”（ www.creditchina.gov.cn ，和“中国政府采购网”（ ccgp.gov.cn ）为供应商信用信息查询渠道，如果供应商被查实在磋商截止时间列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息网” http://zxgk.court.gov.cn/shixin ）、重大税收违法案件当事人名单（税收违法黑名单）、政府采购严重违法失信行为记录名单，其磋商为无效。 注：以上内容由开标当日代理机构现场查询。
7.3	供应商提出质疑的时间及代理机构指定的接受质疑联系部门	1、已经合法获取竞争性磋商文件的供应商对竞争性磋商文件有质疑的，可以在本项目竞争性磋商文件公告期限届满之日起七个工作日内，针对同一采购程序环节以书面形式向采购代理机构一次性提出，在此之后提出的质疑均为无效，采购代理机构不予受理。

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>2、质疑方式：</p> <p>1) 在线质疑：登录全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）【首页】电子交易平台】陕西政府采购交易系统）企业端】，在【我的项目】中点击“项目流程】提出质疑”，填写表单并提交质疑。</p> <p>2) 书面质疑：格式见“中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）下载专区”；</p> <p>3、联系部门：合晟（陕西）项目管理有限公司；</p> <p>4、联系电话：029-88666226；</p> <p>5、通讯地址：陕西省西安市雁塔区南二环西段 58 号成长大厦 2319 室。</p>
7.4	质疑内容要求	<p>质疑函应当包括下列内容：</p> <p>（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；</p> <p>（二）质疑项目的名称、编号；</p> <p>（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；</p> <p>（四）事实依据；</p> <p>（五）必要的法律依据；</p> <p>（六）提出质疑的日期。</p> <p>供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表（附法人代表授权书）签字或者盖章（鲜章），并加盖公章（鲜章）。</p> <p>质疑函格式应符合“政府采购供应商质疑函范本”要求，详见“中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）”下载专区。</p>
7.5	采购代理机构答疑的时间	<p>1、对于供应商依法提出的询问，采购代理机构将在三个工作日内答复。</p> <p>2、对于供应商在规定时间内依法提出的质疑，采购代理机构将在七个工作日内答复。</p>
12.1	报价要求	固定总价

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>1) 投标人投标报价应是完成招标内容所需服务的全部费用（包括人员成本、各种管理费、规费、税金、利润、代买代办等一切费用）。</p> <p>2) 投标人必须对项目进行完整报价，任何不完全的投标报价将按照无效投标处理。</p>
13.1	资格证明文件	<p>（一）具有独立承担民事责任的能力。</p> <p>提供注册登记凭证（营业执照、其他组织经营的合法凭证，自然人提供身份证明文件）。</p> <p>（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。</p> <p>提供经审计的 2023 年或 2024 年财务报告（包括四表一注，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注），且无反对意见；事业法人提供部门决算报告；</p> <p>/或在开标日期前六个月内其基本开户银行出具的资信证明（附《基本存款账户信息》或《银行开户许可证》复印件）；</p> <p>/或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函；</p> <p>/或基本资格条件审查函（原件）；</p> <p>以上四种形式的资料提供任何一种即可。</p> <p>（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。</p> <p>提供基本资格条件审查函（原件）。</p> <p>（四）具有依法缴纳税收的良好记录。</p> <p>提供缴费所属日期为磋商响应截止时间前 12 个月内任一月份（磋商响应截止时间当月不计入）的增值税或所得税缴费凭据或税务机关出具的完税证明/在法规范围内不需提供的应出具书面说明和证明文件；</p> <p>/或基本资格条件审查函（原件）；</p> <p>以上两种形式的资料提供任何一种即可。</p> <p>（五）具有依法缴纳社会保障资金的良好记录。</p> <p>提供缴费所属日期为磋商响应截止时间前 12 个月内任一月份（磋商响应截止时间当月不计入）的缴费凭据或社保机关出具</p>

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>的缴费证明/在法规范范围内不需提供的应出具书面说明和证明文件；</p> <p>/或基本资格条件审查函（原件）；</p> <p>以上两种形式的资料提供任何一种即可。</p> <p>（六）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。</p> <p>提供基本资格条件审查函（原件）。</p> <p>（七）法人代表授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权人身份证复印件（法定代表人直接参加磋商只需提供法定代表人身份证复印件）。自然人只需提供身份证；备注：分支机构由分支机构负责人授权即可。</p> <p>注：1、以上资格证明文件供应商必须完全提供，一项不合格即按照无效响应处理。</p> <p>2、除注明原件外，均为复印件并须加盖供应商公章。</p>
13.2	要求单独提交的证明文件原件	无。
14.2	1) 本次采购特别要求的服务合格性证明文件	无。
15.1	是否要求磋商保证金	本次磋商不要求提交磋商保证金。
/	政府采购政策功能	<p>1. 根据《陕西省财政厅关于印发〈陕西省中小企业政府采购信用融资办法〉的通知》（陕财办采〔2018〕23 号）相关规定，有融资需求的供应商可根据自身情况，在陕西省政府采购信用融资平台 http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi）自主选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同提出融资申请。政府采购监管部门业务咨询电话：029-68936409、68936341、69936154。</p>

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		2. 对于供应商符合政府采购政策关于小微企业、残疾人福利性单位及监狱企业等规定的，在评标时给予相应的价格折扣，具体办法详见第六章“评审方法”。若为专门面向中小企业采购的项目，不再执行上述价格折扣的办法。
16	磋商报价有效期	磋商后 90 天
17.1	磋商响应文件份数（纸质版）	不要求，本项目为线上电子磋商，供应商须按照全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）要求进行电子版响应文件上传。
17.2	电子版文件要求	/
17.3	签字盖章	1、需要法定代表人签字或盖章的地方，请使用“法人 CA 锁”进行签章；需要加盖供应商公章的地方，请使用“企业 CA 锁”进行签章。 2、注：CA 锁办理详见特别告知。

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
19.1	磋商响应文件递交的截止时间和磋商地点	<p>响应文件递交地址：电子版响应文件上传至陕西省西咸新区公共资源交易平台</p> <p>响应文件递交截止时间：2025 年 06 月 30 日 09 时 30 分整</p> <p>注：1、本项目采用电子化磋商的方式。供应商须使用数字认证证书对电子响应文件进行签封、加密、递交及磋商时解密等相关事宜，电子响应文件递交应在响应文件递交截止时间之前。</p> <p>2、制作电子响应文件。供应商须在“陕西省西咸新区公共资源交易中心平台（http://xxxq.sxggzyjy.cn）”的“服务指南”栏目“下载专区”中，免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并使用该客户端制作电子响应文件，制作扩展名为“.SXSTF”的电子响应文件。递交电子响应文件。登录陕西省西咸新区公共资源交易中心平台（http://xxxq.sxggzyjy.cn），选择“电子交易平台-陕西政府采购交易系统-陕西省西咸新区公共资源交易平台-供应商”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入，选择“上传响应文件”菜单页面，上传加密的电子响应文件。同时将非加密电子响应文件拷贝自带。上传成功后，电子化平台将予以记录。</p>
22.1	磋商时间和地点	<p>磋商时间：同响应文件递交截止时间</p> <p>磋商地点：全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）</p> <p>（本项目采用“不见面开标”。不见面开标大厅登录方式为：全国公共资源交易平台（陕西省西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网-电子交易平台-西咸新区公共资源交易平台不见面开标系统。 建议供应商在磋商响应文件递交截止时间（磋商开始时间）前 1 小时内登录不见面开标大厅，以保障磋商活动的顺利进行）</p>
22.2	磋商报价次数、磋商程序和最终报价的产生原则	<p>本次磋商采用二次报价。</p> <p>磋商程序为：</p> <p>1、对所有提交的响应文件进行评审；</p>

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>2、磋商当日, 供应商不必抵达磋商现场, 可通过西咸新区公共资源交易不见面开标系统参加磋商会议, 并根据需要使用不见面开标系统进行磋商及二次报价环节;</p> <p>3、磋商小组评审、推荐成交候选人。</p> <p>在磋商过程中, 磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款, 二次报价为最终报价。</p>
24	推荐成交候选人数量	3
29	采购代理服务费用	<p>1、确定成交人后 3 日内, 由成交人向采购代理机构一次付清采购代理服务费。采购代理服务费的金额参照《国家计委关于印发〈采购代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格〔2002〕1980 号) 执行。若代理服务费不足伍仟元按伍仟元收取。</p> <p>2、银行信息:</p> <p>户名: 合晟(陕西) 项目管理有限公司</p> <p>开户银行: 招商银行股份有限公司西安城南支行</p> <p>账号: 129914857010401</p>
/	不见面开标相关说明	<p>1、交易平台采用国家授时中心的标准时间;</p> <p>2、不见面开标大厅登录方式为: 全国公共资源交易平台(陕西省西咸新区) → 电子交易平台 → 西咸新区公共资源交易不见面开标系统。</p> <p>3、开标当日, 供应商不必抵达开标现场, 可通过西咸新区公共资源交易不见面开标系统参加开标会议, 并根据需要使用不见面开标系统与现场采购人进行互动交流、澄清、质疑等活动。</p> <p>4、根据《电子招标投标办法》有关规定, 磋商响应文件提交截止时间前, 采购人或采购代理机构提前进入西咸新区公共资源交易不见面开标系统, 播放测试音频, 开启直播等功能, 各供</p>

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>应商务必在开标前完成在线签到工作，否则将视为放弃磋商。</p> <p>5、各供应商参加不见面开标项目，应根据竞争性磋商文件的要求使用电子交易平台提供的标书制作工具完成磋商响应文件的编制、签章和加密（加密和解密须用同一数字证书），并在磋商响应截止时间前完成电子磋商响应文件的上传，确保上传的电子磋商响应文件的完整性、准确性及保密性。供应商编制磋商响应文件时，涉及的有关原件应在磋商响应文件中提供电子版。</p> <p>6、各供应商需实时在线观看音视频直播并及时互动，未按时加入系统或未在线参与互动的，视为放弃标书解密和对开评标全过程质疑、澄清、答辩的权利，并承担由此产生的相应后果。</p> <p>7、开标、评标过程中，参与远程互动的各供应商应为同一个人，在否决投标、澄清、质疑等特殊情况下需要互动时，供应商一端参与互动的人员只能是供应商的法定代表人或授权委托人（答辩等类似环节需要其他人员参与的除外），供应商不得以任何理由不承认互动人员的资格或身份等为借口推脱，供应商自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>8、供应商参与不见面开标的电脑应安装有清晰可用的摄像头、音箱和麦克风设备。</p> <p>9、供应商参与不见面开标的电脑须安装正确驱动，可在不见面开标系统登录界面的驱动下载页面进行下载及后续安装。</p> <p>10、为更好地实时查看不见面开标室现场，推荐使用 50M 及以上网络宽带。</p> <p>11、参与不见面开标的采购人或其委托代理机构、供应商等交易主体，应当仔细阅读系统操作手册（详情请登录陕西省西咸新区公共资源交易中心官网查询）</p>
<p>根据西咸新区财政局《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》要求。供应商若不参与项目投标，应在递交响应文件截止前一日以书面形式（格式如下，签字盖章后</p>		

条款号	条款内容提示	编 列 内 容
		<p>发回代理机构邮箱即可 784909598@qq.com) 告知采购代理机构。否则，采购代理机构可以向财政部门反映情况并提供相应的佐证。供应商一年内出现累计三次该情形，将被监管部门记录为失信行为。</p> <p style="text-align: center;">不参与投标告知函</p> <p>合晟（陕西）项目管理有限公司：</p> <p>我单位（_____），于_____年____月____日，经我单位研究决定，由于_____（不参与理由）_____。确认不参与关于_____的投标活动。</p> <p>特此说明！</p> <p>单位名称（盖章）：</p> <p>时间：</p>

陕西省政府采购支持中小企业信用融资合作银行名单说明

根据中办、国办《关于促进中小企业健康发展的指导意见》、财政部、工信部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）、陕西省政府《应对新冠肺炎疫情支持中小微企业稳定健康发展若干措施》（陕政办发〔2020〕4号）、陕西省财政厅《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）等有关规定，陕西省政府采购支持中小企业信用融资合作银行名单以陕西省政府采购网发布的最新名单为准，供应商具体可登录陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）重要通知专栏查询。

附件 1

陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》

陕财办采〔2018〕23 号

各设区市、西咸新区、韩城市财政局，省级各部门、单位，各有关金融机构、有关企业：

自 2012 年起，我省启动了政府采购信用担保融资试点工作，取得了一定成效。为进一步贯彻落实国务院和我省关于支持中小企业发展的政策措施，发挥政府采购政策导向作用，充分利用信息化技术，通过搭建信息对称、相互对接的平台，有效缓解中小企业融资难、融资贵问题。结合我省政府采购信息化建设实际，我们制定了《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》，现印发给你们，请遵照执行。

陕西省财政厅

2018 年 10 月 8 日

陕西省中小企业政府采购信用融资办法

第一条 为进一步贯彻落实国务院和我省关于支持中小企业发展的政策措施，发挥政府采购政策导向作用，充分利用信息化技术，通过搭建信息对称、相互对接的平台，有效缓解中小企业融资难、融资贵问题。根据《政府采购法》以及《政府采购促进中小企业发展暂行办法》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“中小企业”包括中型、小型及微型企业，其划型标准按照《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）规定执行。

第三条 本办法所称的政府采购信用融资，是指银行业金融机构（以下简称银行）以政府采购诚信考核和信用审查为基础，凭借政府采购合同，按优于一般中小企业的贷款利率直接向申请贷款的供应商发放贷款的一种融资方式。

第四条 开展政府采购信用融资的银行，应当为在陕西省境内注册或设立分支机构，并经财政部门审核且在我省政府采购信息系统搭建服务链接窗口的金融机构。

第五条 政府采购信用融资应当坚持“财政引导，市场运行，银企自愿，互惠共赢”的原则。

第六条 省财政厅以全省统一的电子化政府采购系统为平台，对接银行信息化系统，推进政府采购中标成交信息、合同信息、融资信息、支付信息和信用信息等信息资源共享。

第七条 各级财政部门应当以政府采购诚信考核和信息化建设为基础，积极为中小企业信用融资搭建平台，提供银企对接的机会和相关的服务支持，但不得为相关贷款项目提供任何形式的担保。

第八条 各银行可自主决定是否提供政府采购信用融资以及融资额度，并与供应商签订融资协议；各供应商也可自行决定是否参加政府采购信用融资，并自愿选择合适的融资银行及在该银行开设银行账户。任何单位和个人均不得干预银企双方开展政府采购信用融资业务。

第九条 政府采购供应商申请信用融资时，如融资金额未超过政府采购合同金额的，银行原则上不得要求供应商提供财产抵押或第三方担保，或附加其他任何形式的担保条件，切实做到以政府采购信用为基础，简化手续，提高效率，降低供应商融资成本。

第十条 银行为参与政府采购融资的中小企业提供的产品，应以信用贷款为主，贷款利率应当优于一般中小企业的贷款利率水平，并将产品信息（包括贷款发放条件、利率优惠、贷款金额）等在陕西政府采购网予以展示。

第十一条 中小企业可根据各银行提供的方案，自行选择符合自身情况的金融产品，并根据方案中列明的联系方式和要求向相关银行提出信用融资申请。银行根据中小企业的申请开展尽职调查，合理确定融资授信额度。中小企业获得政府采购合同后，凭政府采购合同向银行提出融资申请。

第十二条 银行应按规定对申请信用融资的供应商的政府采购合同信息进行审查，必要时可通过陕西政府采购网对该政府采购合同进行审核，以确保政府采购合同的真实性和有效性。

第十三条 对拟用于信用融资的政府采购合同，供应商在签署合同时应当向采购单位或采购代理机构申明或提示该合同将用于申请信用融资，并在合同中注明融资银行名称及在该银行开设的收款账号信息。采购单位或采购代理机构在进行政府采购合同备案时，应当将上述信息在政府采购合同中予以特别标记。

第十四条 各银行应当建立政府采购合同融资绿色通道，配备专业人员定向服务，简化贷款审批程序，制定相应业务管理规范，审核无误后，银行应当凭合同和事先约定的优惠利率及时予以放款，提供快捷、方便、专业的融资服务。

第十五条 省本级政府采购资金支付时，各采购单位必须将采购资金支付到备案合同中指定的融资银行及收款账号，以保障贷款资金的安全回收。

第十六条 各市县操作程序由各地结合本地实际自行拟定，但应当体现“便捷高效、监管有效、风险可控”的原则。

第十七条 供应商弄虚作假或以伪造政府采购合同等方式违规获取政府采购信用融资，或无故不及时还款的，或出现其他违反本办法规定情形的，除按融资合同约定承担违约责任外，同级财政部门应当将其行为按“不良行为”记入供应商诚信档案；情节严重的，应记入供应商“黑名单”；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第十八条 本办法由陕西省财政厅负责解释。

第十九条 本办法自 2018 年 11 月 1 日起施行。

磋商须知

一、总 则

1. 采购人和资金来源

1.1 采购人名称、地址见前附表。

1.2 本次磋商采购所签订合同将使用财政性资金支付，资金已落实到位。

2. 采购代理机构及合格的供应商

2.1 采购代理机构：组织本次磋商的采购代理机构为合晟（陕西）项目管理有限公司。

2.2 合格的供应商：

2.2.1 具备下列条件，方为合格的供应商

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6) 中华人民共和国法律、行政法规规定的其他条件（见磋商须知前附表）；
- 7) 根据本次采购项目的特殊要求，规定的供应商特殊条件（见磋商须知前附表）。

2.2.2 参加本次磋商的供应商不得直接或间接地与采购单位（包括合晟（陕西）项目管理有限公司、采购人及用户）有任何关联，亦不得是采购单位的附属机构。如果供应商在磋商中隐瞒了上述关系，其磋商响应文件按无效处理。

2.2.3 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加本项目同一合同项下的磋商。如果供应商在磋商中隐瞒了上述关系，其磋商响应文件按无效处理。

2.2.4 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本采购项目的磋商报价。如果供应商在磋商中隐瞒了上述事实，其磋商响应文件按无效处理。

2.2.5 如果在磋商文件中接受联合体磋商报价（见磋商须知前附表），则两个以上供应

商可以组成一个磋商联合体，以一个供应商的身份磋商报价。以联合体形式参加磋商报价的，联合体各方均应当符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件。采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。

联合体各方之间应当签订共同磋商报价协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同磋商报价协议附在磋商响应文件中一并提交。联合体各方签订共同磋商报价协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中进行磋商报价，也不得组成新的联合体参加同一项目磋商报价。

2.2.6 供应商必须在陕西省西咸新区公共资源交易中心平台获取磋商文件，方可参加磋商报价，磋商文件售后不退。

2.2.7 磋商报价费用自理，不论磋商报价的结果如何，供应商均应自行承担所有与参加磋商报价有关的费用。

2.2.8 供应商信用记录查询及使用：“信用中国（中国执行信息公开网）”网站（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（ccgp.gov.cn）为供应商信用信息查询渠道，如果供应商被查实在磋商截止时间存在列入企业经营异常名录、失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的情形，其响应为无效。采购代理机构将打印查询记录作为证据留存。

3. 提供服务的合格性和合法性

供应商提供的服务应满足磋商文件的要求，并应符合国家法律法规、行业管理部门所要求的其他强制性标准。

4. 磋商响应文件内容的真实性

供应商应保证其磋商响应文件中所提供的所有有关磋商报价的资料、信息是真实的，并且来源于合法的渠道。因磋商响应文件中所提供的有关磋商报价的资料、信息不真实，或者其来源不合法而导致的所有法律责任，由供应商自行承担。

5. 磋商过程的监督和管理

同级人民政府财政部门及有关部门依法履行对磋商过程的监督管理职责。

二、磋商文件

6. 磋商文件构成

6.1 磋商文件规定了要求提供的服务。磋商程序和合同条件在磋商文件中均有说明。磋商文件共六章，内容如下：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 磋商须知及前附表

第三章 合同格式

第四章 磋商响应文件格式

第五章 磋商内容及技术规范

第六章 评审方法

6.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者磋商响应文件没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应，由此带来的不利于供应商的评审结果，其风险由供应商自行承担。

6.3 本磋商文件的解释权归合晟（陕西）项目管理有限公司。

7. 磋商文件的澄清修改和质疑答复

7.1 采购单位如果对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，将在交易平台发布答疑文件（*.SXSCF，即更新后的电子磋商文件）。供应商应及时从公共资源交易平台（陕西省西咸新区）【首页】电子交易平台（陕西政府采购交易系统）企业端】登录，登录后切换到【我的项目】模块，从【项目流程>项目管理>答疑文件下载】获取更新后的电子磋商文件（*.SXSCF），使用旧版电子磋商文件制作的电子磋商响应文件（*.SXSZF），系统将拒绝接收。

7.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构将在磋商截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商；不足 5 日的，采购代理机构将顺延提交响应文件的截止时间。

7.3 已经合法获取磋商文件的供应商认为磋商文件使自己的权益受到损害的，应当在“磋商须知前附表”规定的时间内，以“磋商须知前附表”规定的形式向采购代理机构指定的联系部门提出质疑，在此之后提出的质疑均为无效，采购代理机构不予受理。

7.4 供应商提出质疑应当按照“磋商须知前附表”的要求提交质疑函和必要的证明材料。

7.5 对于在规定时间内收到的供应商依法提出的询问或者质疑，采购代理机构将按程序在规定的时间内予以答复。

8. 磋商响应截止时间和磋商时间的延长

8.1 采购代理机构可以视采购具体情况延长磋商截止时间和磋商时间，以书面形式通知所有购买磋商文件的供应商。

三、磋商响应文件的编制

9. 磋商报价语言和磋商报价货币

9.1 供应商提交的磋商响应文件以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。对不同文字文本磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

9.2 磋商报价应以人民币报价。任何包含非人民币报价的磋商响应文件均按无效处理。

10. 磋商响应文件的构成

10.1 供应商提交的磋商响应文件应包括下列部分的内容：

10.1.1 按照磋商须知的要求和磋商响应文件规定格式填写的磋商响应书，磋商报价表，按要求格式出具的法人代表授权书。

10.1.2 按照磋商文件的要求编制的响应方案说明书，内容应包括服务内容的详细说明，服务周期、服务方案、项目保障措施和拟派项目团队等。

10.1.3 按照磋商文件的要求提交的资质证明文件和其他证明文件；

11. 磋商响应文件格式

11.1 供应商应按照磋商文件中“磋商响应文件格式”所提供的格式和要求制作磋商响应文件，明确表达磋商响应意愿，详细说明磋商响应方案和报价。

11.2 供应商应完整地提供磋商文件要求的所有数据和资料。

12. 磋商报价

12.1 供应商应按照“磋商须知前附表”中规定的要求报价，按照磋商报价表的内容标明磋商报价的所有单项价格和总价。

12.2 最后磋商报价是供应商响应文件的有效组成部分。

13. 证明供应商合格和资格的文件

13.1 供应商应按照磋商文件“磋商须知前附表”的要求，在磋商响应文件中提交证明其资格合格的文件。如果资格证明文件不全或不合格的，其磋商响应文件按无效处理。

13.2 如果“磋商须知前附表”有要求，供应商还应按照要求提交证明文件的原件。如果未能提供原件或者提供原件不全的，其磋商响应文件按无效处理。

14. 证明服务的合格性和符合磋商文件要求的文件

14.1 供应商应在响应文件中提交所提供满足磋商文件要求并符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的证明文件。缺少证明文件或证明文件不合格的响应文件，与磋商文件要求有重大偏离的响应文件，不符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的响应文件将按照无效处理。

14.2 上述证明文件可以是文字资料、图纸、图片和数据，它包括：

- 1) 本次采购特别要求的服务合格性证明文件（见“磋商须知前附表”）；
- 2) 逐条对磋商文件提出的技术要求和商务要求进行应答，说明所提供的服务对磋商要求的技术和商务要求是否做出了实质性响应并提供支持文件；
- 3) 服务内容、服务程序设计和实施方案的详细说明。

15. 磋商保证金

15.1 如果磋商文件有要求，供应商应按照“磋商须知前附表”的要求，在参加磋商时向合晟（陕西）项目管理有限公司交纳磋商保证金，其有效期与磋商报价有效期一致，并作为其磋商响应的一部分。

15.2 磋商保证金的数额、形式、交纳办法和交纳时间见“磋商须知前附表”。

15.3 磋商后经审查，未按照“磋商须知前附表”的要求交纳磋商保证金的、已交纳的磋商保证金金额不足的或有效期不足的，其磋商响应文件将按照无效处理。

15.4 未成交人的磋商保证金，在成交通知书发出后五个工作日内退还；成交人的磋商保证金，在采购合同签订并按规定交纳代理服务费后五个工作日内退还。

15.5 有下列情形之一的，保证金不予退还：

- 15.5.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- 15.5.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的；

15.5.3 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

15.5.4 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

15.5.5 供应商未能按规定缴纳代理服务费的。

16. 磋商报价有效期

磋商报价应在“磋商须知前附表”中规定的磋商报价有效期内保持有效。磋商报价不满足规定有效期的，其磋商响应文件将按照无效处理。

17. 磋商响应文件的式样和签署

17.1 供应商应按照磋商须知的要求，准备“磋商须知前附表”中规定数量的磋商响应文件（纸质版），副本可以是正本的复印件。每套磋商响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”。如果发生正本与副本不一致的情况，以正本为准。

17.2 如果磋商文件有要求，还应按照“磋商须知前附表”的要求准备相应格式和载体的电子版文件。

17.3 磋商响应文件正本需打印或用不褪色的蓝（黑）色墨水（汁）书写，并由供应商法人代表或经法人代表正式授权的代表签字。授权代表须将按磋商文件规定的格式出具的“法人代表授权书”附在磋商响应文件中。

17.4 任何行间插字、涂改和增删，必须由磋商响应文件的签字人在旁边签字才有效。

17.5 因字迹潦草、表述不清或不按磋商文件格式编制的磋商响应文件，所引起的对供应商不利的后果，由供应商自行负责。

四、磋商响应文件的递交

18. 磋商响应文件的装订、密封和标记

18.1 在生成电子响应文件时，需要使用 CA 锁对磋商响应文件进行加密。

注意：加密响应文件和磋商时解密响应文件应当使用同一 CA 锁，否则会导致解密失败。

18.2 如果供应商未对响应文件按上述要求进行完好密封，由此而引起的响应文件误投、提前启封或磋商资料泄露等不良后果，由供应商自行承担。

19. 磋商响应文件递交方式和磋商截止时间

19.1 电子响应文件可于提交响应文件截止时间前任意时段，登录陕西省西咸新区公共资源交易平台〔首页〕电子交易平台〕陕西政府采购交易系统〕企业端〕，登录后切换到〔我的项目〕模块，依次点选〔项目流程〕项目管理〕上传磋商响应文件〕，上传加密后的电子响应文件（*.SXSTF）。上传成功后，陕西省西咸新区公共资源交易平台政府采购系统将予以记录。上传文件有误或需要重新提交的，可先撤销已经上传的文件，然后重新上传新文件。

19.2 以邮寄方式递交响应文件的按照无效响应处理。

19.3 逾期提交、误投或采用旧版电子磋商文件的响应文件将被拒绝接收。

20. 磋商报价的修改与撤回

20.1 供应商在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件。对已提交的电子响应文件进行补充、修改的，应先从电子交易平台上撤回旧文件，再重新提供新文件；中标后提交的纸质文件（备案用，若有要求）应从专用制作软件中直接打印，与电子响应文件保持一致，不允许补充和修改。

20.2 响应文件的修改或重新提交应按本须知第 17 条和 18 条的规定编制和提交。

20.3 在磋商截止时间之后，供应商不得对其响应做任何修改或撤回。

20.4 在磋商之后，对于供应商正常经营活动必需的资质和其他证明文件原件（包括但不限于：营业执照、税务登记证、经营许可证、资质等级证书、中标通知书、合同等），经审查后予以退还。其他磋商文件和资料一律不予退还。

五、磋商与评审

21. 磋商小组和磋商评审原则

21.1 按照《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》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》财库〔2014〕214 号的规定，采购机构将依法组建竞争性磋商小组，依法进行磋商和评审工作。

21.2 磋商文件和供应商的响应文件是评审的依据。

22. 磋商及评审程序

22.1 采购代理机构在规定的的时间和地点组织磋商。

22.2 本次磋商的报价次数、磋商程序和最终报价的产生原则见“磋商须知前附表”的规定。

22.3 磋商开始后，磋商小组首先对响应文件进行评审，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，磋商小组将告知有关供应商。

22.4 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

22.5 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。所有变动内容均是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

22.6 参加磋商的供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法人代表授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

22.7 磋商结束后，磋商小组要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内提交最后报价，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

22.8 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购机构将退还退出磋商供应商的保证金。

23. 评审过程的保密

23.1 竞争性磋商小组成员和与评审活动有关的工作人员不得泄露有关磋商响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐以及与评审有关的其他情况。

23.2 在评审过程中，如果供应商试图在磋商响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐以及与评审有关的其他方面，向磋商小组、采购人和采购代理机构施加任何影响，其磋商响应文件将按照无效处理。

24. 评审方法

按照《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》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》财库〔2014〕214号的规定，磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名成交候选供应商。

六、确定成交人、成交通知与签约

25. 确定成交人

25.1 磋商小组根据评审方法的规定对供应商进行评审排序，推荐成交候选人，形成评审报告。评审报告由磋商小组成员签字确认。

25.2 采购人从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且评分最高的原则确定成交供应商。

25.3 采购人也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

25.4 成交供应商确定之后，成交结果将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告。

25.5 供应商对成交公告有异议的，按照《中华人民共和国政府采购法》第五十二条之有关规定执行。提出质疑的供应商应当有明确的请求和必要的证明材料，应保证提出的质疑内容及相应证明材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

25.6 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

26. 成交通知

26.1 成交供应商确定之后，合晟（陕西）项目管理有限公司将发出《成交通知书》。

26.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出之后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，应当承担相应的法律责任。

26.3 成交通知书发出后五个工作日内，合晟（陕西）项目管理有限公司将通知未成交的供应商，并退还其磋商保证金。

27. 成交合同的签订

27.1 采购人应当自成交通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件和成交供应商的响应文件（包括磋商评审中形成的最后报价等补充文件），与成交供应商签订书面合同。

27.2 采购人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。

28. 成交合同的履约验收

采购人按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对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技术、服务、安全标准的履约情况。

29. 采购代理服务费

29.1 成交单位应在收到成交通知书 3 日内，向合晟（陕西）项目管理有限公司一次性支付采购代理服务费。

29.2 采购代理服务费的金额见前附表。

30. 其他

30.1 磋商开始后，出现下列情形之一的，采购代理机构将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- （一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- （二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （三）在采购过程中符合要求的供应商不足 3 家的；
- （四）报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的；
- （五）法律规定的其他情形除外。

30.2 提交最后报价的供应商为 2 家时，可以继续磋商的情形：

- （一）市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目；
- （二）根据《关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号）文件的相关规定，在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的。

30.3 磋商采购产品“节能产品政府采购品目清单”的、进入“环境标志产品政府采购品目清单”的，提供证明文件，在评审方法中享受报价优惠折扣（详见评审方法）。采购产品符合财库〔2019〕9 号文件精神，进入节能产品、环境标志产品政府采购清单（有效期内）的。采购产品或供应商属于《财政部 国务院扶贫办关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）。供应商属于（财库〔2020〕46 号）文件规定的小微企业的，提供中小企业声明函和相关证明文件，在评审方法中享受报价优惠折扣（详见评审方法）。供应商属于（财库〔2014〕68 号）文件规定的监狱企业的，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，视同小微企业，在评审方法中享受报价优惠折扣（详见评审方法）。供应商属于（财库〔2017〕141 号）文件规定的残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》，视同小微企业，在评审方法中享受报价优惠折扣（详见评审方法）。供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

第三章 合同格式

沔东考古基地 2025 年物业服务合同书

甲方：_____

乙方：_____

为满足甲方日常办公需求，由乙方为甲方提供考古基地 2025 年物业服务。根据有关法律法规的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本协议。

项目名称：考古基地 2025 年物业服务项目

坐落位置：项目位于斗门街办鱼斗路北侧（原梦白村旧址），占地面积约 37 亩。

服务面积：28326.2 平方米，面积详见附件 1。

第一章 服务管理事项

第一条 承重结构、楼梯间、走廊、通道、门厅、玻璃幕墙及清洗工作、厕所、台阶、停车场、服务区域内的附属建筑物。

第二条 供配电系统、给排水系统（含上下水管网）、会议系统、智能照明系统、机房系统）、热水系统、直饮水的运行（餐厅用水）、维修维护和使用管理。

第三条 本物业区域内公共设施的维修、养护与管理。包含道路、上下水管、污水井、停车场等。

第四条 本物业区域内环境卫生的日常保洁与管理。

第五条 公共环境卫生。包括各楼宇内的公用部位卫生、会议室、值班室，宿舍、卫生区，室外公共场所卫生、广场、道路、运动场、路灯、标识标牌、停车场的垃圾收集、清运、消杀工作。

第六条 会议服务。会议室的预约、会前的设施设备检查维护与报修、通风换气、会议用品准备，会中的茶水服务、设备使用配合，会后的卫生清理、会议用品整理、设施设备归位。

第七条 会议中心，学术中心展厅服务。设施设备的检查维护与小型维修，展厅的来客接待、茶水服务及卫生等。

第八条 客户服务。包括前台来人来访接待、咨询指引服务，投诉接待等。

第九条 特约服务。宿舍专家楼床铺清洗、洗车等。

第十条 业主与物业使用人自用设施及设备的维修、养护，在其提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十一条 对物业使用人和其他人员违反物业管理制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、损坏赔偿等措施进行处理。

第二章 委托管理期限

第十二条 委托管理期限：____年__月__日起至____年__月__日止。

第三章 双方权利和义务

第十三条 甲方权利义务

- 1、协议生效后，甲方指定物业管理协调联系部门及负责人，代表和维护甲方的合法权益，监督、配合和支持乙方的日常管理工作；
- 2、督促进驻单位工作人员自觉遵守物业管理的规章制度，配合物业管理服务人员的工作；
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及管理制度、服务方案、服务质量标准的执行情况；
- 5、按时支付乙方物业管理服务费；
- 6、甲方有权对乙方各项服务进行考核。若考核不达标，暂停支付当月物业费 10%，下月乙方整改合格后，甲方支付剩余 10% 物业费；
- 7、涉及专业的水、电等大型设施的改造、更新和维修服务，雷电检测等由甲方负责并支付费用，同时可要求乙方提供协调监督工作；
- 8、甲方为乙方人员提供工作所需水电、提供工具存放室和值班休息室；
- 9、乙方为甲方提供考古基地项目部物业管理人员名单（主管以上），项目经理、各主管调整需甲方同意后方可更换。乙方未告知甲方进行更换则扣除当月物业费 5%。

第十四条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本协议的约定，制定物业管理制度，并经甲方现场负责人审查同意后实施；
- 2、对本物业的公共设施、设备没有处置权，不得擅自占用和改变使用功能。如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意，报有关部门批准方可实施；
- 3、严格按照物业管理服务方案确定的工作量、质量标准及承诺提供管理与服务，对甲方指出的问题应及时纠正；

- 4、建立本物业的物业管理档案并负责及时记录有关变更情况；
- 5、合理安排照明等设施的运行时间，满足甲方的正常需要，并尽量为甲方节约能源，避免浪费；
- 6、遵守甲方的各项规章制度并服从甲方的管理，保证物业管理服务人员具备良好的政治、业务素质及敬业精神，正确履行职责。对甲方提出的不称职人员，应尽快予以调换；
- 7、乙方负责物业服务人员的人身安全和保险，对在物业管理服务工作时，由于人员操作原因，造成的人员伤害或设备损坏，费用由乙方负责承担；
- 8、对服务人员定期进行职业道德和操作技能及安全教育、培训与管理，确保服务人员素质具备岗位所必需的业务技能和水平；
- 9、当甲方因临时活动等需要临时增派人员时，乙方须积极配合，所需费用单独核算；
- 10、发生突发公共卫生事件时，乙方应迅速组织人员对办公场所内清洗和消毒，采取有效措施，维持正常秩序；
- 11、物业管理服务所需各种工具、材料、办公设备及其他自身消耗物品由乙方负责。

第四章 物业管理服务质量

第十五条 乙方须按下列约定，实现管理目标（各指标按行业规范统计计算）

- 1、楼宇及配套设施完好率 98%以上；
- 2、楼宇、设备零修、急修及时率 98%以上，设施设备返修率小于 3%。
- 3、维修工程质量合格率 98%以上；
- 4、清洁保洁率 95%以上；
- 5、公共照明路灯完好率 98%以上；
- 6、设备完好率 98%以上；
- 7、道路、停车场完好率 98%以上；
- 8、排水管、明暗沟、化粪池完好率 98%以上；
- 9、区内避免重大治安案件发生；
- 10、客户对管理服务满意率 90%以上。

第五章 物业管理服务费用和支付方式

第十六条 物业管理服务费

- 1、本合同暂定总价为_____（大写：_____）。
- 2、本物业的管理服务费：_____元/月/㎡，年费用为_____元（人民币大写：_____）

（含税）。（服务范围详见附件 2）

3、中型大型维修费用：乙方向甲方提交维修申请单，经同意后，乙方负责维修，维修结束后乙方向甲方提供维修费用明细表及票据，甲方据实向乙方支付。

第十七条 按月结算，每月月初，经甲乙双方对上月人数和费用确认付款。乙方须提供正式的税务发票，甲方凭乙方开具的税务发票进行付款。

付款方式：

乙方名称：

开户银行：

开户账号：

地址：

第六章 代买代办

第十八条 代买代办费用

1、代买代办费用共计：_____元/年（人民币大写：_____（含税），代缴电费、座机通话费、宽带费据实结算。付款时间：每月结束后次月甲方向乙方支付。付款前乙方向甲方提供付款所需等额有效的增值税专用发票。

第七章 违约责任

第十九条 经甲方考核乙方违反本协议第四章的约定，未能达到约定的管理目标及管理服务承诺的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止协议，但需提前 30 天书面通知乙方；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十条 因乙方失职或其他过错，在责任范围内未尽到安全防范义务，造成甲方或物业使用人的财产损失或人身伤害的，或在甲方区域内如乙方工作人员违反国家法律、地方性法规及甲方规定，将按规定进行处罚，乙方承担全部责任。

第二十一条 乙方因维护、保养不当、不及时或违规操作等，造成本物业区域内建筑、设备、设施损坏或财产损失的，应按实际损失赔偿；侵害甲方或第三人利益的，由乙方承担全部责任。

第二十二条 未经甲方书面同意，乙方擅自对房屋、设施、设备、公共场地等进行改造更新或占用、改变使用功能的，所发生的费用由乙方承担，并负责赔偿甲方因此而遭受的损失或负责恢复原状。

第八章 其他

第二十三条 生活垃圾分类宣传等宣传费用根据实际单独核算。

第二十四条 物业管理方案和服务质量标准等规定，在协议中有约定的，以协议约定为准；协议中没有约定的，以管理方案为准；协议与管理方案约定不一致的，以协议约定为准。

第二十五条 协议履行期间，如乙方遇到国家法律法规或劳动管理部门有关政策规定对劳动者最低工资标准或其他费用有所调整，甲乙双方可协商对相关费用进行调整。

第二十六条 本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十七条 本协议在履行中发生争议，双方应协商解决。协商不成由甲方所在地人民法院管辖。

第二十八条 协议期满 30 天前，双方对是否续签协议，应向对方提出书面意见。达成绩约协议时，应在协议期满前签订新的协议，否则，本协议自动延期一年；协议期满双方未达成绩约协议时，本协议自然终止。

第二十九条 本协议一式陆份，甲方持叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

第三十条 双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

第三十一条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法人或授权代表
（签字或盖章）：

法人或授权代表
（签字或盖章）：

年 月 日

年 月 日

附件 1

考古基地项目部面积明细

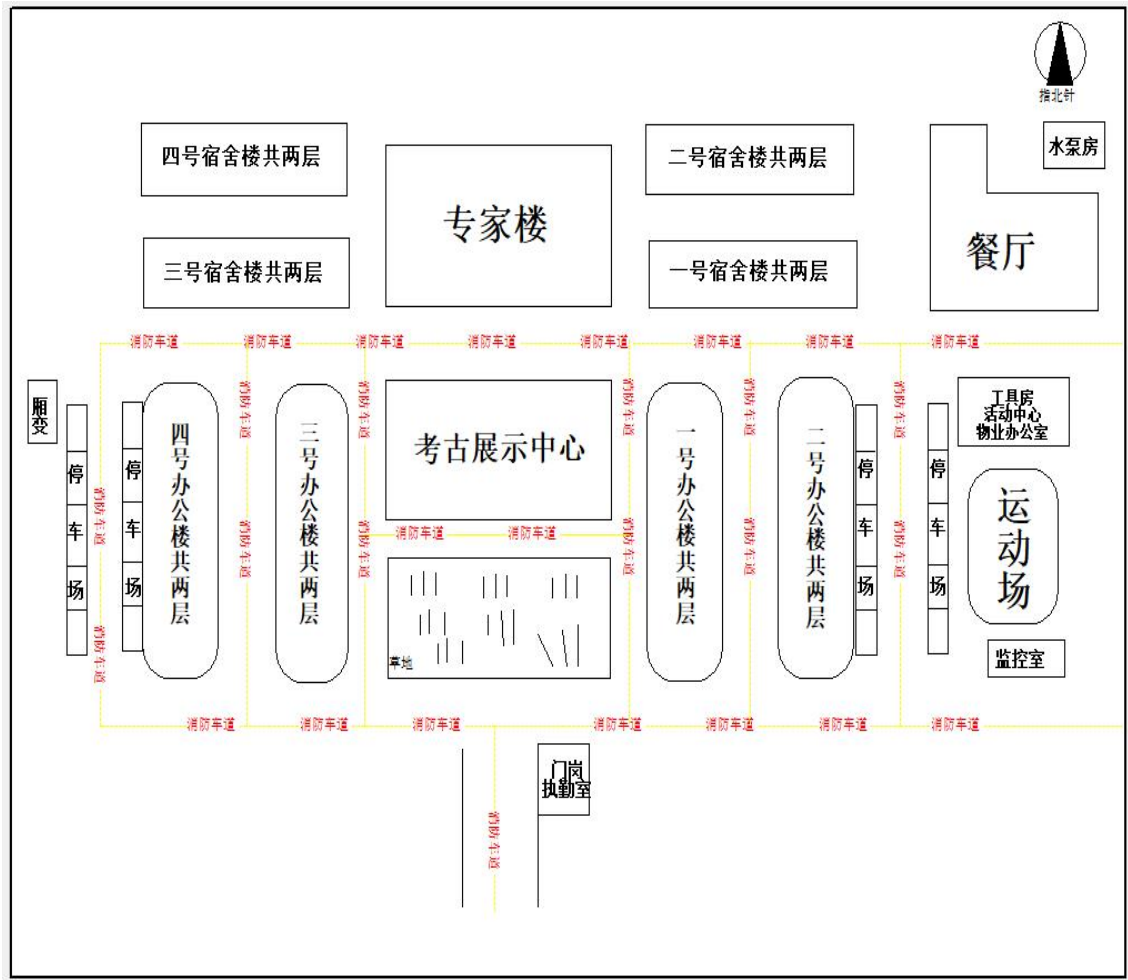
序号	名 称	面积m²	面积合计m²
1	办公楼建筑面积	3528	9326
2	考古展示中心面积	1026	
3	餐厅建筑面积	540	
4	专家楼建筑面积	1100	
5	宿舍建筑面积	2880	
6	活动中心建筑面积	72	
7	监控中心建筑面积	72	
8	工具房建筑面积	72	
9	水泵房面积	36	
10	沥青及铺装道路面积	6424. 4	19000. 2
11	石材铺装面积	406	
12	运动场面积	1050. 7	
13	停车场面积	1101. 1	
14	绿化面积	10018	
合 计：		28326. 2	

附件 2

考古基地项目部物业服务范围

项目部占地面积 28326.2 m²，建筑面积 9326 m² 主要分为办公楼、会展中心、餐厅、专家楼、宿舍楼、活动中心、监控中心、水泵房和工具房等九个区域。

本物业区域内建筑公共部分的养护、管理和小型维修；公用设施、设备的维修、养护、运行和管理；公共设施的维修、养护与管理；环境卫生及区域内绿化环境的日常维护与管理；客户服务；特约服务；会议服务；学术中心服务。



附件 3

序号	项目		检查标准
1	综合服务	仪容仪表	按规定佩戴工作牌；制服干净平整，无污渍、破损；保持头发干净整齐；不佩戴夸张耳环、项链等饰物；不留长指甲，染有色指甲油；男员工不留胡须
2		礼仪规范	接到电话后按照规范要求报出服务处名称；使用“您好”“稍等”等礼貌用语；不随意打断客户说话
3		办公环境	办公区域保持整洁干净，不放与工作无关的资料和物品、地面整洁
4		客户沟通	每年进行满意度调查不少于 1 次，并对问题进行统计分析、跟进处理
5			对日常工作中客户提出的问题进行跟进处理，做好问题转呈记录、处理进展及时反馈给客户
6		会服	配合甲方做好会场布置及会前的各项准备工作
7			会议期间为来宾、出入会场人员提供迎送、引领服务，面带微笑、动作标准、使用礼貌用语
8			会议结束以后，仔细检查会场是否有领导遗失物品，并及时通知与会单位，做出相应处理
9			清点会议服务用品，归类存放，并做好清理工作
10	公共设备设施维保	维修	维修响应：接到维修要求，按约定时间维修，紧急维修的 30 分钟内赶到现场；热情、谦虚使用文明用语
11			维修记录管理：记录准确、真实、规范、全面，客户确认明确、真实，及时归档
12			室外道路（地面）：按要求进行地面，广场砖地面及其他地面裂缝、缺角系统修补
13			沟井地渠：及时疏通、洁淤，井盖、篦子定期刷漆
14			设备无尘、线路管路规范
15		水泵房	保持良好的通风及照明状况，无积尘，不得堆放杂物生活水泵房各管路、阀门及各连接处部件、螺丝保养完好无锈蚀
16			水泵房各项规章制度、记录表格完善且上墙公示，设备运行记录内容符合规范要求，设备各运行参数真实、全面，抽检合格率达到 99%
17		网络维护	区域内所有投影、音响、监控、通讯消防安全设施及其他弱电设备设施的维修保养并保证其正常运行

18			掌握与外部网络的连接配置，监督网络通信状况，发现问题及时解决
19			配合各类会议设备的会前调试，会中操作，会后关闭，保证各类会议正常进行
20	环境保洁	公卫设施卫生	公用水龙头无滴水、漏水、地面无积水
21			办公区、厕所、宣传栏，玻璃光洁明亮，不锈钢无尘、无污迹无锈迹，无碎纸片，无乱张贴
22			生活垃圾日产日清，垃圾装车完毕必须及时对现场进行处理，严禁遗、撒、漏现象
23			主干道设施无尘，无污迹、灯罩内无死虫、杂物；非主干道设施无明显灰尘，污迹
24			停车场、运动场无明显灰尘，污迹
25		楼宇内部	标识牌及装饰物无灰尘、污迹、端正
26			玻璃、门、地面、墙面无灰尘、污迹、光亮
27			照明系统无明显灰尘、污迹
28			宿舍、卫生区、地面、玻璃、标识等无污迹无锈迹，无碎纸片
29		绿化环境	绿化带内无纸屑、塑料，及明显烟头

第四章 磋商响应文件格式

政府采购服务项目

磋商响应文件

(资格部分)

项目名称：

项目编号：

供应商名称：_____（公章）

日期：____年____月____日

目 录

- （一）法定代表人身份证明、法人代表授权书
- （二）陕西省政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书
- （三）证明文件

一、法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位性质：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

备注：附法人代表身份证正反面复印件并加盖公章。

供应商名称：_____（公章）

_____年_____月_____日

一、法人代表授权书

致：合晟（陕西）项目管理有限公司

（供应商名称）按中华人民共和国法律于（ 年 月 日）成立。（法定代表人姓名）特授权（被授权人姓名）代表我公司全权办理针对本次政府采购（磋商项目名称和项目编号）项目的磋商、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我公司对被授权人的签名负全部责任。

本授权书在磋商报价有效期内对我方具有约束力。

被授权人签字：

法定代表人签字：

职务：

职务：

所在部门：

备注：附法定代表人及被授权人身份证复印件（必须印正反两面的完整信息），身份证信息不全的授权书无效。如为法定代表人参与磋商，可不提供法人代表授权书。

供应商名称：

公章：

二、陕西省政府采购供应商 拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取成交、成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。
- 6、不再提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
- 7、不与采购人、采购代理机构政府采购评审专家或其他供应商恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和政府采购代理机构磋商采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

供应商名称：

公章：

授权代表人签字：

三、证明文件

资格证明文件

（一）具有独立承担民事责任的能力。

提供注册登记凭证（营业执照、其他组织经营的合法凭证，自然人提供身份证明文件）。

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

提供经审计的 2023 年或 2024 年财务报告（包括四表一注，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注），且无反对意见；事业法人提供部门决算报告；

/或在开标日期前六个月内其基本开户银行出具的资信证明（附《基本存款账户信息》或《银行开户许可证》复印件）；

/或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函；

/或基本资格条件审查函（原件）；

以上四种形式的资料提供任何一种即可。

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

提供基本资格条件审查函（原件）。

（四）具有依法缴纳税收的良好记录。

提供缴费所属日期为磋商响应截止时间前 12 个月内任一月份（磋商响应截止时间当月不计入）的增值税或所得税缴费凭据或税务机关出具的完税证明/在法规范围内不需提供的应出具书面说明和证明文件；

/或基本资格条件审查函（原件）；

以上两种形式的资料提供任何一种即可。

（五）具有依法缴纳社会保障资金的良好记录。

提供缴费所属日期为磋商响应截止时间前 12 个月内任一月份（磋商响应截止时间当月不计入）的缴费凭据或社保机关出具的缴费证明/在法规范围内不需提供的应出具书面说明和证明文件；

/或基本资格条件审查函（原件）；

以上两种形式的资料提供任何一种即可。

（六）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。

提供基本资格条件审查函（原件）。

（七）法人代表授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权人身份证复印件（法定代表人直接参加磋商只需提供法定代表人身份证明及身份证复印件）。自然人只需提供身份证；

备注：分支机构由分支机构负责人授权即可。

注：

- 1、除注明原件外，均为复印件并须加盖供应商公章。
- 2、供应商应按照磋商文件的要求自行准备以上证明文件并编目。

附件：

基本资格条件承诺函

致_____（采购代理机构名称）：

_____（供应商名称）郑重承诺：

1. 我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录，参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。

2. 我方未列入在信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”“重大税收违法案件当事人名单”中，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中。

3. 我方在采购项目评审（评标）环节结束后，随时接受采购人、采购代理机构的查验证，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商基本资格条件。

我方对以上承诺负全部法律责任。

特此承诺。

（供应商公章）

年 月 日

政府采购服务项目

磋商响应文件

（技术和商务部分）

项目名称：

项目编号：

供应商名称：_____（公章）

日期：_____年____月____日

目 录

- （一）磋商响应书
- （二）磋商报价表
- （三）响应方案说明书
- （四）中小企业声明函
- （五）残疾人福利性单位声明函

一、磋商响应书

致：合晟（陕西）项目管理有限公司

根据贵方为（项目名称）项目货物及服务采购的竞争性磋商邀请（项目编号），签字代表（姓名、职务）经正式授权并代表供应商（供应商名称、地址）提交本文件。

我方承诺如下：

（1） 磋商总报价为（大写） （小写：¥ ）（用文字和数字表示的磋商总报价）。

（2） 如果成交，我们根据磋商文件的规定，履行合同的 responsibility 和义务。

（3） 我们已详细阅读和审核全部磋商文件（含修改部分，如有的话），及有关附件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

（4） 我们同意在磋商报价有效期内（自磋商之日起 天内），本磋商报价书对我方具有约束力。

（5） 如果在磋商中，我方出现了“磋商须知”中第 15.5 条规定的不予退还保证金的情形，我们的磋商保证金贵方不予退还。

（6） 同意提供贵方可能另外要求的与本磋商报价有关的任何证据和资料。

（7） 我们同意，如果成交，向合晟（陕西）项目管理有限公司交纳采购代理服务费。

（8） 与本磋商响应有关的一切正式信函请寄：

地址：

邮政编码：

电话/传真：

电子邮件：

授权代表人签字：

供应商名称：

公章：

日期：

二、磋商报价表

1.1 磋商报价一览表

供应商名称：_____ 项目编号：_____

项目名称	磋商报价 (元)	服务期限	服务地点	备注
沭东考古基地 2025 年物业服务		一年（具体服务起止日期可随合同签订时间相应顺延）	采购人指定地点	
磋商报价		大写金额：		

授权代表人签字：

公章：

1.2 分项报价表

供应商名称：
 项目编号：

投标分项报价表			
序号	内容	含税报价 (元)	备注
1	物业服务费用		
1.1	人员工资		
1.2	工具耗材		含办公用品、工程维保用工具设备耗材、保洁耗材、洗车耗材、灭火器检测、化粪池清理、生活水箱清洗、垃圾清运、有害生物消杀、室外绿化养护等费用
1.3	管理费		
1.4	税费		
小计：_____ 元			
2	代买、代办等其他费用		
2.1	代买类（具体采购清单详见第五章招标内容及技术规范考古基地物资采购清单（代买类））	39729.00	此部分费用为不可竞争费用，不可调整， 据实结算。
2.2	宽带	80000.00	
2.3	电费	520000.00	
小计：639729.00 元			
总合计：_____ 元			

授权代表人签字：

公章：

三、响应方案说明书

供应商名称：

项目编号：

按照磋商文件的要求编制响应方案说明书，逐条对磋商文件提出的服务要求和商务要求进行应答，说明所提供的服务对采购的技术和商务要求是否做出了实质性响应并提供支持文件。包括但不限于以下内容：

1) 技术响应文件

1.1 技术响应说明书

采购内容、服务要求、总体方案、服务保障措施、拟派项目团队、配套设备、应急处置方案、培训考核方案及档案管理方案等的详细说明；

1.2 业绩。

2) 商务响应文件

2.1 商务要求响应情况（详见附件要求）

附件：技术偏离表

商务偏离表

业绩一览表

授权代表人签字：

公章：

附件：格式

技术偏离表

供应商：

项目编号：

序号	采购文件章节及条款号	响应文件章节及条款号	偏差说明
1			
2			
3			
4			
5			
...			

投标单位保证：除技术偏离表列出的偏差外，投标单位响应招标文件的全部技术要求，如无偏离填写或表内不填写。

附件： 格式

商务偏离表

供应商：

项目编号：

序号	采购文件章节及条款号	响应文件章节及条款号	偏差说明
1			
2			
3			
4			
5			
...			

投标单位保证：除商务偏离表列出的偏差外，投标单位响应招标文件的全部商务要求，如无偏离填写或表内不填写。

附件：格式

业绩一览表

供应商：_____ 项目编号：_____

项目名称	
履行时间	
采购内容	
甲方名称	
甲方联系人及电话	
合同价格	
项目概况及供应商 履约情况	
备注	

注：每份有效业绩单独填写上表，后附合同复印件为依据。

四、中小企业声明函

注：非中小企业无需提供此文件，否则由此产生的一切不利
后果由供应商自行承担

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于**物业管理**（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于**物业管理**（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

五、残疾人福利性单位声明函

注：非残疾人福利性单位无需提供此文件，否则由此产生的一切不利后果由供应商自行承担

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供服务。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

第五章 磋商内容及技术规范

一、服务内容

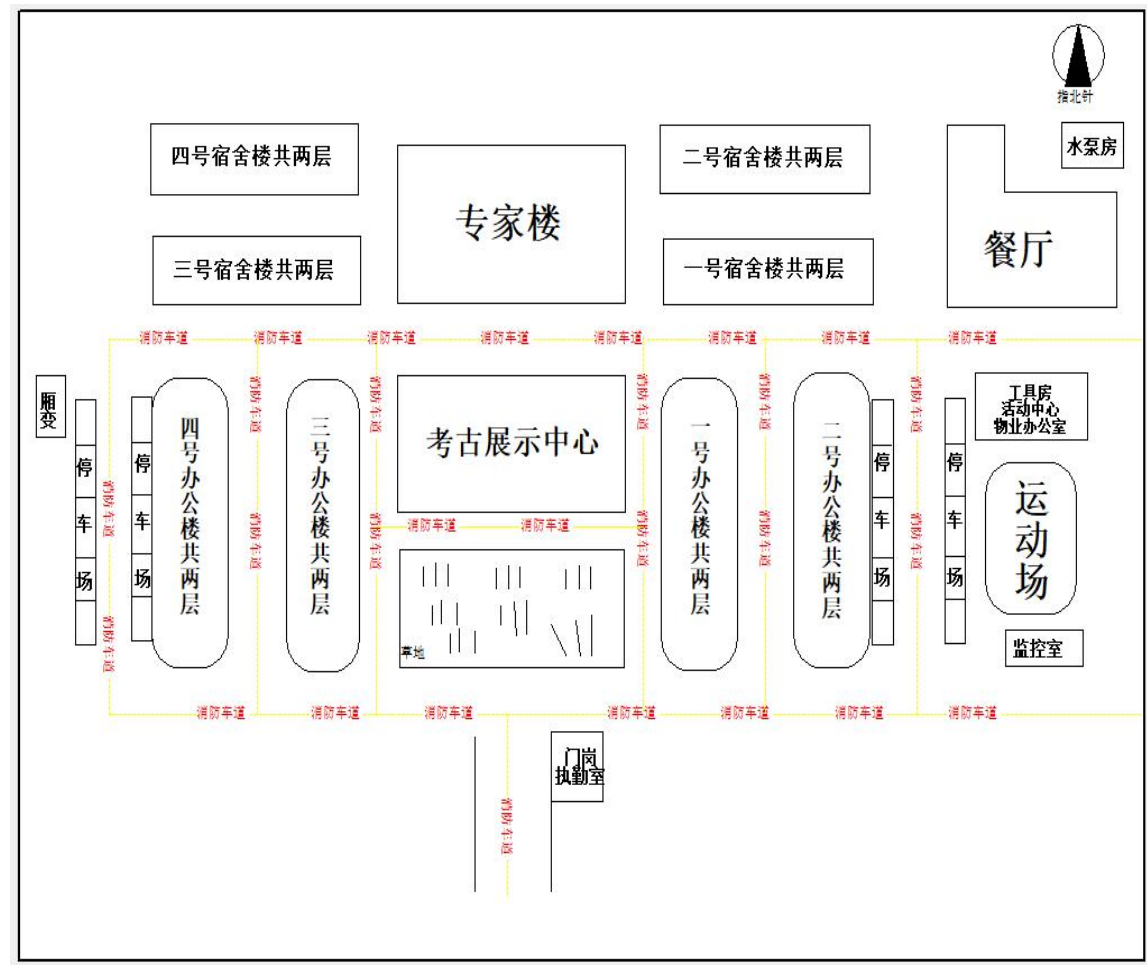
1.1、考古基地项目部面积明细

序号	名 称	面积m²	面积合计m²
1	办公楼建筑面积	3528	9326
2	考古展示中心面积	1026	
3	餐厅建筑面积	540	
4	专家楼建筑面积	1100	
5	宿舍建筑面积	2880	
6	活动中心建筑面积	72	
7	监控中心建筑面积	72	
8	工具房建筑面积	72	
9	水泵房面积	36	
10	沥青及铺装道路面积	6424.4	19000.2
11	石材铺装面积	406	
12	运动场面积	1050.7	
13	停车场面积	1101.1	
14	绿化面积	10018	
合 计：		28326.2	

1.2、考古基地项目部物业服务范围

项目部占地面积 28326.2 m²，建筑面积 9326 m²主要分为办公楼、会展中心、餐厅、专家楼、宿舍楼、活动中心、监控中心、水泵房和工具房等九个区域。

本物业区域内建筑公共部分的养护、管理和小型维修；公用设施、设备的维修、养护、运行和管理；公共设施的维修、养护与管理；环境卫生及区域内绿化环境的日常维护与管理；客户服务；特约服务；会议服务；学术中心服务。



1.3 考核标准:

序号	项目		检查标准
1	综合服务	仪容仪表	按规定佩戴工作牌；制服干净平整，无污渍、破损；保持头发干净整齐；不佩戴夸张耳环、项链等饰物；不留长指甲，染有色指甲油；男员工不留胡须
2		礼仪规范	接到电话后按照规范要求报出服务处名称；使用“您好”“稍等”等礼貌用语；不随意打断客户说话
3		办公环境	办公区域保持整洁干净，不放与工作无关的资料和物品、地面整洁
4		客户沟通	每年进行满意度调查不少于 1 次，并对问题进行统计分析、跟进处理
5			对日常工作中客户提出的问题进行跟进处理，做好问题转呈记录、处理进展及时反馈给客户
6		会服	配合甲方做好会场布置及会前的各项准备工作
7			会议期间为来宾、出入会场人员提供迎送、引领服务，面带微笑、动作标准、使用礼貌用语
8			会议结束以后，仔细检查会场是否有领导遗失物品，并及时通知与会单位，做出相应处理
9			清点会议服务用品，归类存放，并做好清理工作
10	公共设备设施维保	维修	维修响应：接到维修要求，按约定时间维修，紧急维修的 30 分钟内赶到现场；热情、谦虚使用文明用语
11			维修记录管理：记录准确、真实、规范、全面，客户确认明确、真实，及时归档
12			室外道路（地面）：按要求进行地面，广场砖地面及其他地面裂缝、缺角系统修补
13			沟井地渠：及时疏通、洁淤，井盖、篦子定期刷漆
14			设备无尘、线路管路规范
15		水泵房	保持良好的通风及照明状况，无积尘，不得堆放杂物生活水泵房各管路、阀门及各连接处部件、螺丝保养完好无锈蚀
16			水泵房各项规章制度、记录表格完善且上墙公示，设备运行记录内容符合规范要求，设备各运行参数真实、全面，抽检合格率达到 99%
17		网络维护	区域内所有投影、音响、监控、通讯消防安全设施及其他弱电设备设施的维修保养并保证其正常运行

18			掌握与外部网络的连接配置，监督网络通信状况，发现问题及时解决
19			配合各类会议设备的会前调试，会中操作，会后关闭，保证各类会议正常进行
20	环境保洁	公卫设施卫生	公用水龙头无滴水、漏水、地面无积水
21			办公区、厕所、宣传栏，玻璃光洁明亮，不锈钢无尘、无污迹无锈迹，无碎纸片，无乱张贴
22			生活垃圾日产日清，垃圾装车完毕必须及时对现场进行处理，严禁遗、撒、漏现象
23			主干道设施无尘，无污迹、灯罩内无死虫、杂物；非主干道设施无明显灰尘，污迹
24			停车场、运动场无明显灰尘，污迹
25		楼宇内部	标识牌及装饰物无灰尘、污迹、端正
26			玻璃、门、地面、墙面无灰尘、污迹、光亮
27			照明系统无明显灰尘、污迹
28			宿舍、卫生区、地面、玻璃、标识等无污迹无锈迹，无碎纸片
29		绿化环境	绿化带内无纸屑、塑料，及明显烟头

1.4 技术要求

1.4.1 物业服务

（1）物业服务人员，共需 22 人，其中项目经理 1 人、会服主管 1 人、会服 3 人、工程人员 3 人、保洁员 14 人，包含物业办公用品、工程维保用工具设备耗材、垃圾清运、有害生物消杀、绿化养护等；服务面积：28326.2 m²；

（2）承重结构、楼梯间、走廊、通道、门厅、玻璃幕墙及清洗工作、厕所、台阶、停车场、服务区域内的附属建筑物。

（3）供配电系统、给排水系统（含上下水管网）、会议系统、智能照明系统、机房系统）、热水系统、直饮水的运行（餐厅用水）、维修维护和使用管理。

（4）本物业区域内公共设施的维修、养护与管理。包含道路、上下水管、污水井、停车场等。

（5）本物业区域内环境卫生的日常保洁与管理。

（6）公共环境卫生。包括各楼宇内的公用部位卫生、会议室、值班室，宿舍、卫生区，

室外公共场所卫生、广场、道路、运动场、路灯、标识标牌、停车场的垃圾收集、清运、消杀工作。

(7) 会议服务。会议室的预约、会前的设施设备检查维护与报修、通风换气、会议用品准备，会中的茶水服务、设备使用配合，会后的卫生清理、会议用品整理、设施设备归位。

(8) 会议中心，学术中心展厅服务。设施设备的检查维护与小型维修，展厅的来客接待、茶水服务及卫生等。

(9) 客户服务。包括前台来人来访接待、咨询指引服务，投诉接待等。

(10) 特约服务。宿舍专家楼床铺清洗、洗车等。

(11) 业主与物业使用人自用设施及设备的维修、养护，在其提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

(12) 对物业使用人和其他人员违反物业管理制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、损坏赔偿等措施进行处理。

1.4.3 其他项目

- (1) 会议服务；
- (2) 工程维保用工具设备耗材（化粪池清理、水箱清理、发电机维保、日常维修等），
- (3) 垃圾清运（预计 125 桶/月）。

* 1.4.4 代买代办类

代买、代办等其他费用
(此部分费用为不可竞争费用，不可调整)

序号	内容	金额（元）	备注
1	代买类	39729.00	后附清单明细
小计		44229.00	
2	宽带	80000.00	据实结算
3	电费	520000.00	
小计		600000.00	
合计		639729.00	

考古基地物资采购清单（代买类）
(此部分费用为不可竞争费用，不可调整)

序号	分类	物品名称	数量	单位	规格型号	备注
1	办公	电池	2	盒	五号 48 粒	喷香机、空调遥控器

2	用品	电池	2	盒	七号 48 粒	更换, 喷香机 24 个, 空调遥控器 180 个, 平均每年更换一次。
3		签字笔	3	盒	(1.0 黑色)	
4		惠普 A4 打印纸	1	箱	9 包/箱	年均 1 箱
5		惠普 硒鼓	3	套	彩色通用	平均 4 个月 1 套
12	生活用品	擦手纸	30	箱	20 包/箱	办公楼、宿舍、学术中心卫生间使用 (共计 24 个卫生间, 擦手纸平均 12 天/箱, 月均 2.5 箱, 共计 30 箱; 卫生间格挡共计 160 个, 卷纸平均每周消耗 2.1 提, 月均 8.4 提, 共计 100 提; 卫生间喷香机共计 24 个, 1 年加一次。
13		清风卷纸	100	提	10 卷/提	
14		洗手液 20KG	2	桶	20kg/桶	
15		喷香剂	24	个	300ml/瓶	
16		抽纸	24	箱	40 包/箱	餐厅使用, 40 张餐桌, 平均每 15 天一箱, 每月 2 箱。
17		湿巾	104	包	1 包/10 片	会议中心大会议室 1 间, 开会 16 人, 平均每周 1 次; 小会议室 2 间, 开会人数 10 人, 开会频次每周各 2 次; 接待室 1 间, 平均每周接待 1 次。(其中大会议室每周 8 片湿巾, 共计 416 片/年, 小会议室每周 12 片, 624 片/年, 共计 1040 片/年计 104 包)。
18		烟灰清洁泥	10	瓶	150g-1 瓶装	
19		灭烟袋	30	个	5cm*5cm	
22		绿茶	24	罐	250g/罐	
23		抽纸	30	提	洁柔 6 包/提	专家楼用, 共 5 栋专家楼, 每栋 3 间卧室、3 个卫生间。
24		洗手液	15	瓶	300ml/瓶	
26		一次性纸杯	30	包	1 包/50 个	
33		牙签	5	盒	200 枚	
34	生活	牙线	10	盒	50 支/盒	

35	用品	小林制药衣物清洁纸	10	盒	6 片/盒	
55		桶装水	1500	桶	18.9/升	办公区，宿舍楼、专家楼学术中心等饮水机共 50 台，平均 7 桶/天，365 天无休。
56	防疫物资	酒精	3	桶	25 升	门岗人员出入、车辆消杀、公区、办公室消杀，每月 1 桶
57		84 消毒液	6	桶	25 升	
58		一次性手套	5	盒	100 只 / 盒	
59		口罩	20	盒	50 只/盒	
						月均

二、商务要求

*2.1 必须满足的商务要求（如成果交付期限、付款方式等）：

（一）服务地点：采购人指定地点；

（二）服务期限：一年（具体服务起止日期可随合同签订时间相应顺延）；

（三）付款计划：按月结算，每月月初，经甲乙双方对上月人数和费用确认付款。乙方须提供正式的税务发票，甲方凭乙方开具的税务发票进行付款。

2.2 服务质量要求

须按下列约定，实现管理目标（各指标按行业规范统计计算）

- 1、楼宇及配套设施完好率 98%以上；
- 2、楼宇、设备零修、急修及时率 98%以上，设施设备返修率小于 3%。
- 3、维修工程质量合格率 98%以上；
- 4、清洁保洁率 95%以上；
- 5、公共照明路灯完好率 98%以上；
- 6、设备完好率 98%以上；
- 7、道路、停车场完好率 98%以上；
- 8、排水管、明暗沟、化粪池完好率 98%以上；
- 9、区内避免重大治安案件发生；
- 10、客户对管理服务满意率 90%以上。

2.3 合同条款全部内容。

注：“*”号标记的条款为技术和商务的实质性要求和条件，若偏离则为无效投标。

第六章 评审方法

一、评审方法

按照《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》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》财库〔2014〕214 号文件的规定，竞争性磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商。

二、评审程序

1、初步评审

初步评审分为资格审查和符合性审查。分别按照以下内容对磋商响应文件进行审查，一项不合格即按照无效响应处理。

响应文件审查合格的为实质性响应磋商文件要求的供应商。

1.1 资格审查

1.1.1 提交的资格证明文件是否符合国家法律法规和磋商文件的要求。并且齐全、真实、有效。

1.1.2 在“信用中国（中国执行信息公开网）”网站（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）对供应商信用信息进行查询，如果供应商被查实磋商截止时间前已列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，其磋商响应为无效。

1.2 符合性审查

1.2.1 磋商响应文件的完整性审查。

1.2.1.1 磋商响应文件是否按照磋商文件要求的格式编写；

1.2.1.2 磋商报价内容是否有重大缺漏项。

1.2.2 磋商响应文件的有效性审查。

1.2.2.1 磋商响应文件的签署、加盖公章是否有效；提供的各种证明文件、数据、资料是否有效。

1.2.3 磋商响应文件的响应性审查。

1.2.3.1 磋商报价是否超过采购预算；

1.2.3.2 磋商报价是否低于成本价，涉嫌不正当竞争；（如果评委会认为某磋商报价明显不合理或者低于成本，应当要求其在规定期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料）

1.2.3.3 磋商报价有效期是否符合磋商文件的要求；

1.2.3.4 响应文件内容是否符合国家法律法规，没有重大偏离；

1.2.3.5 对磋商文件中规定的要求是否做出了实质性响应。

1.2.4 本项目属于专门面向中小企业采购，供应商应为中小微企业/残疾人福利性单位，供应商应提供相应声明函并对真实性负责；供应商若为监狱企业则应提供证明文件并对真实性负责。

2、澄清有关问题

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法人代表授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3、磋商小组所有成员集中与实质性响应磋商文件要求的供应商分别进行磋商。

4、政策价格优惠折扣规定

4.1 经初审并磋商之后，对于所有满足磋商文件全部实质性要求并按照规定提交了最终报价的响应文件，按照以下规则进行评审价格的确定。

4.2 对于符合政策性优惠的，其评标价按照以下规则进行计算调整。

4.2.1 符合（财库（2020）46号）文件规定的小微企业单位的评标价计算规则：

4.2.1.1 对符合规定的小型 and 微型企业（非联合体磋商）报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-10%）

4.2.1.2 对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 4% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-4%）

4.2.1.3 确认为小微企业（含小型、微型企业，下同）磋商的，应当同时符合以下条件：

4.2.1.3.1 符合国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准（工信部联企业〔2011〕300 号）；

4.2.1.3.2 在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

4.2.1.3.3 磋商时须提供《中小企业声明函》。

4.2.2 符合（财库〔2017〕141 号）文件规定的残疾人福利性单位的评标价计算规则：

4.2.2.1 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-10%）

4.2.2.2 对于联合协议或者分包意向协议约定残疾人福利性单位的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-4%）

4.2.2.3 确认为残疾人福利性单位磋商的，应当同时符合以下条件：

4.2.2.3.1 符合（财库〔2017〕141 号）文件相关规定。

4.2.2.3.2 磋商时提供本单位的服务，或者提供其他残疾人福利性单位承担的服务。

4.2.2.3.3 供应商须提供《残疾人福利性单位声明函》。

4.2.3 符合（财库〔2014〕68 号）文件规定的监狱企业的评标价计算规则：

4.2.3.1 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。向监狱企业采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-10%）

4.2.3.2 对于联合协议或者分包意向协议约定监狱企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

其评标价=最终报价*（1-4%）

4.2.3.3 确认为监狱企业磋商的，应当同时符合以下条件：

4.2.3.3.1 符合（财库〔2014〕68 号）文件相关规定。

4.2.3.3.2 磋商时提供本单位的服务，或者提供其他监狱企业承担的服务。

4.2.3.3.3 供应商须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

4.2.4 符合节能产品文件规定的评标价计算规则：

4.2.4.1 磋商服务涉及提供的所有磋商产品进入“节能产品政府采购品目清单”（相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购节能产品认证机构名录》）的，其评标价=最终报价*（1-4%）（不是所有磋商产品的不享受此项优惠）。

4.2.5 符合环境标志产品文件规定的评标价计算规则：

4.2.5.1 磋商服务涉及提供的所有磋商产品进入“环境标志产品政府采购品目清单”（相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购环境标志产品认证机构名录》）的，其评标价最终报价*（1-4%）（不是所有磋商产品的不享受此项优惠）。

4.3 评审价的计算：

4.3.1 供应商为非联合体的情况：

小型企业，其评审价=最终报价*（1-10%）；

微型企业，其评审价=最终报价*（1-10%）；

监狱企业，其评审价=最终报价*（1-10%）；

残疾人福利性单位，其评审价=最终报价*（1-10%）。

4.3.2 供应商为联合体且联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的，按照以下规则进行评审价计算：

与小型企业联合的，其评审价=最终报价*（1-4%）；

与微型企业联合的，其评审价=最终报价*（1-4%）；

与监狱企业联合的，其评审价=最终报价*（1-4%）；

与残疾人福利性单位联合的，其评审价=最终报价*（1-4%）。

4.4 对于不享受以上政策性优惠价格调整的，其评审价=供应商提交的最终报价。

5、比较与评价：

经初审并磋商之后，对于所有满足磋商文件全部实质性要求并按照规定提交了最终报价的响应文件，由竞争性磋商小组各成员按照下列《评审因素及量化指标分解表》规定的内容

独立进行综合比较，评价打分。

6、推荐成交候选供应商名单

汇总磋商小组成员对每个供应商的综合得分，每个包按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商。

类别	序号	评审要素及 分值	赋分标准
技术 90 分	1	总体方案 15 分	<p>一、评审内容：①明确指出服务本项目的重点及难点。②服务分析及目标、服务理念及特色。③管理构架和管理制度(针对本项目拟定的各岗位职责、岗位工作标准、安全管理制度等)。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 15 分，评审内容缺项每项扣 5 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>
	2	服务保障 措施 15 分	<p>一、评审内容：①各类节假日服务安排保障。②临时性活动服务安排保障。③会议服务安排保障。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 15 分，评审内容缺项每项扣 5 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>

	3	拟派项目 团队 15 分	<p>一、评审内容：①人员配备清单。②人员组织架构及岗位职责。③人员分工情况。</p> <p>二、评审标准：①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 15 分，评审内容缺项每项扣 5 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>
	4	配套设备 15 分	<p>一、评审内容：①物业维修保养投入工具器材。②设施设备器材及应急装置。③服务人员服装（冬夏）。</p> <p>二、评审标准：①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 15 分，评审内容缺项每项扣 5 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>
	5	应急处置 方案 8 分	<p>一、评审内容：①自然灾害预防计划及处置措施：如恶劣天气、停水停电等。②公共安全事件预防计划及应急预防处置措施，如上级领导检查突发事件处理、防火、防盗、防毒、防爆炸、防抢、防泄密等。</p> <p>二、评审标准：①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 8 分，评审内容缺项每项扣 4 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>

	6	培训考核方案 8 分	<p>一、评审内容：①人员定期思想教育培训及行为约束规范计划方案。②人员日常岗位培训教育及专业技术技能知识计划方案。</p> <p>二、评审标准：①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 8 分，评审内容缺项每项扣 4 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>
	7	档案管理方案 8 分	<p>一、评审内容：①档案资料的收集、分类、归档整理。②档案资料的使用、保存及销毁。</p> <p>二、评审标准：①完善性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细阐述；②可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；③针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>上述评审内容全部满足评审标准得 8 分，评审内容缺项每项扣 4 分，每有一项评审内容存在缺陷，扣 1 分，扣完为止。</p> <p>说明：缺陷是指内容没有结合项目实际需求、虽有内容但不完善、内容表述前后不一致、套用其他项目方案或与项目需求不匹配及其他不利于项目实施的等任意一种情形。未提供相关内容本项得 0 分。</p>
	8	业绩 6 分	根据供应商提供 2022 年至今完成过类似项目的业绩，每提供一个得 2 分，满分 6 分，未提供本项内容得 0 分。（以上业绩在磋商响应文件中需提供中标（成交）通知书复印件或采购合同复印件）
商务 10 分	1	价格 10 分	<p>1. 满足竞争性磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，得 10 分。</p> <p>2. 按（评标基准价/投标报价×10）的公式计算价格得分。</p>
<p>1) 各评委独立打分。</p> <p>2) 评委打分超过得分界限或未按本表规定赋分时，该评委的打分无效，不计入汇总分。</p> <p>3) 各种计算采用插入法，最终结果数字保留两位小数，第三位“四舍五入”。</p>			