



陕西中信海诚造价咨询有限公司

Shaanxi zhongxin Haicheng Cost Consulting Co., Ltd.

项目编号： ZXHC2024-ZCXX-1013

物业管理服务项目

竞争性磋商文件

采购人：西咸新区第一小学

采购代理机构：陕西中信海诚造价咨询有限公司

二〇二四年十月

目录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 磋商须知前附表	7
(一) 总则	12
(二) 磋商文件说明	13
(三) 磋商响应文件的编写	14
(四) 磋商响应文件的递交	18
(五) 开标/评审	19
(六) 授予合同	28
第三章 采购内容及要求	30
第四章 合同一般条款（参考格式）	34
第五章 附件一磋商响应文件格式	37
一、封面	37
二、目录	38
三、磋商响应函	39
四、首次磋商报价表	40
五、响应方案	44
六、供应商资格证明文件及其他	48
七、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	54
八、供应商满足政府采购相关优惠政策的声明或证明材料	55

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

物业管理服务项目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）（<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/>）自行下载获取招标文件，并于2024年10月29日09时30分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZXHC2024-ZCXX-1013

项目名称：物业管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：988,500.00元

采购需求：

合同包1(物业管理服务)：

合同包预算金额：988,500.00元

合同包最高限价：988,500.00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	物业管理服务	1 (项)	详见采购文件	988,500.00	988,500.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：一年。

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：

合同包1(物业管理服务)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

- 《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）；
-

《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（陕财办采〔2022〕5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）《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）；（6）《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）；（7）《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）；（8）《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）；（9）《财政部农业农村部国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20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）《财政部关于在政府采购活动中落实平等对待内外资企业有关政策的通知》（财库〔2021〕35号）；（12）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）；（13）陕西省财政厅《关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）；（14）其他需执行的政府采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包1(物业管理服务)特定资格要求如下：

- ①. 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，不得同时参加本项目采购活动。
- ②. 本项目专门面向中小企业采购。

三、获取采购文件

时间：2024年10月16日至2024年10月22日，每天上午 00:00:00 至 12:00:00，下午 12:00:00 至 23:59:59（北京时间）

途径：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）（<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/>）自行下载

方式：在线获取

售价：0元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2024年10月29日09时30分00秒（北京时间）

提交投标文件地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）（<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/>）线上提交

开标地点：西咸新区公共资源交易中心不见面开标大厅（<http://www.xqggzyjy.cn:8081/BidOpening-XQGC/bidopeninghallaction/hall/login>）/西咸新区公共资源交易中心开标室

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

①. 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。②. 供应商须于采购文件发售时间内在全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）（<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/>）登记。在主页选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—陕西省公共资源交易平台—主体单位”进行登录，登录后选择“交易受托方”身份进入供应商界面进行“我要投标”后免费获取采购文件。③. 供应商下载后后缀格式为“SXSZF”的采购文件，超出发售时间将无法下载，以此引起的后果自负。④. 本项目采用“不见面开标”方式。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。各供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）（<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/fwzn/004003/20201103/38d20540-d448-43e7-a3a5-2abe4fd5496d.html>）下载“不见面开标”操作手册，并在投标截止时间前通过全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）递交电子投标文件。因供应商自身设施故障或自身原因导致无法完成投标和解密的，由供应商自行承担后果。⑤. 根据陕西省公共资源交易中心2021年7月22日印发的《关于在政府采购交易系统中开通标书雷同性分析功能的通知》，在符合性审查环节，将由评标委员会在评标系统中对供应商的电子投标文件进行雷同性分析。雷同性分析由两项指标组成，分别是“文件制作机器码”和“文件创建标识码”。其中，前者通过验证电子投标文件制作设备的特征信息（如MAC地址、硬盘序列号、CPU编号、主板号等），判断电子投标文件是否出自同一台设备。若“文件制作机器码”一致，则表明不同投标供应商的电子投标文件出自同一台制作设备，根据《陕西省财政厅关于政府采购有关政策的复函》（陕

财办采函（2019）18号），该情形可以视为投标供应商串通投标，其投标无效。若“文件创建标识码”一致，则表示不同投标供应商使用投标文件制作软件时，使用同一源工程文件，该情形建议由评标委员会结合项目情况综合判定。⑥. 办理CA认证：电子交易平台现已接入陕西CA、深圳CA、西部CA、北京CA四家数字证书公司，各投标人在交易过程中登录系统、加密/解密投标文件、文件签章等均可使用上述四家CA公司签发的数字证书。办理须知及所需资料详见：<http://www.sxggzyjy.cn/fwzn/004003/20220701/6972fe02-f996-4928-951e-545dab02e53c.html>。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：西咸新区第一小学

地址：陕西省西咸新区乘风路与中心一路口东侧

联系方式：王老师 029-38066568

2. 采购代理机构信息

名称：陕西中信海诚造价咨询有限公司

地址：西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦II区806室

联系方式：029-85262287

3. 项目联系方式

项目联系人：田工

电话：18189177097

第二章 磋商须知前附表

项号	条款号	编列内容
1.	采购人名称	西咸新区第一小学
2.	项目编号	ZXHC2024-ZCXX-1013
3.	资金来源	财政拨款
4.	采购代理机构	陕西中信海诚造价咨询有限公司
5.	采购内容及范围	详见竞争性磋商文件第三章
6.	服务标准	满足采购人相关要求。
7.	服务期限	一年。
8.	磋商有效期	90 日历日（从提交磋商响应文件的截止之日起算）
9.	磋商 保证金	根据《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境》（市财函【2021】431 号文），本次项目无需缴纳磋商保证金。
10.	履约保证金	本次项目无需缴纳履约保证金。
11.	磋商响应文件份数	正本壹份，副本贰份，电子版（U 盘，含磋商响应文件所有内容 word 版）一套。副本可以是正本的复印件（但有盖章的页或封面必须加盖鲜章）
12.	制作及装订要求	磋商响应文件制作规范、书脊及目录清晰、页码标注、对应精准、双面打印。 磋商响应文件应牢固装订成册，不可插页抽页。
13.	评审方法	综合评分法。
14.	代理服务费	1、成交供应商应向招标代理机构交纳招标代理服务费。 2、招标代理服务费的收取参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）和国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号）的有关依据，以及《西安市深化政府采购制度改革实施方案》、《西安市财政局关于推进政府采购代理机构转型升级相关工作的通知》（市财函

项号	条款号	编列内容
		[2022]1299号)的相关要求收取。 交纳形式：现金或者转账。 账户名称：陕西中信海诚造价咨询有限公司西安第二分公司 账户号码：129915362010501 开户银行：招商银行股份有限公司西安城南支行
15.	知识产权	供应商应保证，在中华人民共和国境内使用投标货物、服务或其任何一部分时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷。如供应商不拥有相应的知识产权，则在报价中须包括合法获取该知识产权的相关费用。
16.	分包或转包	本项目不允许将成交项目分包或转包。
17.	备选方案	本项目不接受备选方案。
18.	虚假响应	<u>响应文件中提供虚假或失实材料的，采购人或磋商小组向财政部门报告说明，按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条处理：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，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</u>
19.	供应商失信行为	供应商有《陕西省政府采购领域供应商违法失信“黑名单”信息共享和联合惩戒实施办法》第四条规定的情形之一的，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，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任，同时纳入黑名单系统。
20.	供应商质疑投诉	(1) 质疑 1、投标人认为采购文件、采购过程或中标/成交结果使自身的合法权益受到损害，可以在法定期限内，以书面形式一次

项号	条款号	编列内容
		<p>性向采购代理机构或采购人提出质疑。</p> <p>(1) 提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，质疑函应当包括以下主要内容：</p> <p>①投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话； ②质疑项目的名称、编号；③具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；④事实依据；⑤必要的法律依据；⑥提出质疑的日期。</p> <p>(2) 质疑函应当由法定代表人签字并加盖公章，公章不得以合同章或其他印章代替。</p> <p>(3) 质疑人可以委托代理人办理质疑事项，代理人办理质疑事项时，除提交质疑函外，还应当提交法人授权委托书及代理人的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。</p> <p>(4) 有下列情形之一的，属于无效质疑：</p> <p>①质疑人不是参与本次政府采购项目的投标人或潜在投标人； ②质疑人与质疑事项不存在利害关系的； ③未在法定期限内提出质疑的； ④质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的； ⑤质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的； ⑥以非法手段取得证据、材料的； ⑦质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的； ⑧不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。</p> <p>2、符合要求的质疑，采购代理机构将予以受理并答复，具体联系方式如下：</p> <p>联系人：蔺工 联系电话：029-85262287</p> <p>3、采购代理机构或采购人将在收到书面质疑后7个工作日内</p>

项号	条款号	编列内容
		<p>(不含接收当日)做出答复,并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人。</p> <p>(2) 投诉</p> <p>1、质疑人对采购代理机构或采购人的答复不满意,以及采购代理机构或采购人未在规定的时间内做出答复的,可以在答复期满后 15 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。</p> <p>2、投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。</p>
21.	关于验收	<p>成交供应商与采购人应严格按照财政部《关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》(财库〔2016〕205号)的要求进行验收。</p> <p>(一) 服务期满后,采购人进行验收,确认服务标准和服务方式是否达到采购要求(必要时采购人可委托技术专家对项目进行验收)。验收合格后,填写政府采购项目验收单(一式伍份)作为对项目的最终认可。</p> <p>(二) 验收依据</p> <p>1、磋商文件、响应文件、澄清表(函);</p> <p>2、本合同及附件文本;</p> <p>3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。</p> <p>(三) 成交服务商应向采购人提交项目实施过程中的所有资料,以便采购人日后管理和维护。</p> <p>(四) 验收的三个关键环节:</p> <p>(1) 设备验收</p> <p>乙方负责将设备运至现场后,采购人或甲方根据响应文件中约定硬件设备清单和实际运抵的设备进行逐一核对、清点并确认收货。经双方共同确认后,双方代表应于当日内签字确认。</p> <p>(2) 项目初验:成交供应商安装调试合格后,且对甲方进行必要的培训和服务后,向甲方提出验收申请,甲方接到验收</p>

项号	条款号	编列内容
		<p>申请后组织验收（必要时可聘请相应专家或委托相应部门验收），验收合格后，出具使用验收合格证明。</p> <p>（3）项目正式验收</p> <p>经甲方和成交供应商共同递交项目初验合格证明材料后，由项目主管部门（采购人）组织人员对项目进行全面验收，对所有设备和系统的稳定性、运行/使用状况进行验收，合格后由项目主管部门（采购人）向成交供应商出具验收报告。验收报告作为付款依据，成交供应商要向甲方提交实施过程中的所有资料，以便日后管理和维护。</p> <p>（4）验收依据</p> <p>合同文本、合同附件、竞争性磋商文件、响应文件；</p> <p>（5）验收不合格的产品，乙方需在7个工作日内补充、更换，保证产品正常使用，保证设备运行，无安全隐患和明显的潜在风险。如接到通知后7个日历日内未保证货物运行正常，则终止其供货合同，并赔偿甲方的损失。</p> <p>（四）成交供应商对最终的产品质量负完全责任。</p> <p>（1）合同；</p> <p>（2）国家有关的验收标准及规范；</p> <p>（3）生产厂家的生产标准；</p> <p>（4）竞争性磋商文件、响应文件。</p>
22.	行业划分	<p>根据中小企业划型标准规定（工信部联企业[2011]300号文），本项目属于物业管理行业。</p>

(一) 总则

1 适用范围

- 1.1 本磋商文件仅适用于本竞争性磋商公告中所叙述项目的服务采购。
- 1.2 本次采购属政府采购，采购人，采购代理机构、供应商、磋商小组的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、财政部规章及政府采购项目所在地有关法规、规章的约束，其权利受到上述法律法规的保护。

2 定义

- 2.1 “采购人”系指西咸新区第一小学。
“采购代理机构”系指陕西中信海诚造价咨询有限公司。
- 2.2 “供应商”系指响应采购人要求提交磋商响应文件的单位。
- 2.3 “采购文件”系指采购人或代理机构编制并向供应商发售的磋商文件。
- 2.4 “响应文件”系指供应商按照采购文件要求编制并向采购人或代理机构递交的响应文件。
- 2.5 “法定代表人”系指依照法律或者法人组织章程规定，代表法人行使职权的负责人，是法人的法定代表人。参与本项目的其他组织的负责人在响应文件中签署即可具有效力。

3 合格的磋商供应商

- 3.1 凡具备供应商条件且有能够提供采购服务的供应商均可报价。
- 3.2 供应商必须在磋商公告载明的地点购买磋商文件并登记备案，未经购买磋商文件并登记备案的潜在供应商均无资格参加本次报价。
- 3.3 供应商应参照《中华人民共和国政府采购法》及其他有关的中国法律和法规。
- 3.4 供应商在过去和现在都不应直接或间接地与采购人及为采购本次服务进行咨询的单位或其附属机构有任何关联。
- 3.5 只有在法律上和财务上独立，合法运作，并独立于采购代理机构和采购人的供应商才能参加磋商。

4 费用

4.1 供应商应承担所有与编写和提交磋商响应文件有关费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 采购人或采购代理机构不组织现场踏勘， 供应商可携带工具自行踏勘现场，自行负责因踏勘所产生的费用和其他一切后果，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

(二) 磋商文件说明

5 磋商文件的构成

5.1 磋商文件用以阐明所需提供的服务、采购、磋商程序和合同条件。磋商文件包括：

5.1.1 竞争性磋商公告；

5.1.2 磋商须知前附表；

5.1.3 采购内容及要求；

5.1.4 合同一般条款；

5.1.5 附件一磋商响应文件格式。

5.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等。

6 磋商文件的澄清

6.1 任何要求对磋商文件澄清的供应商，均应以书面形式在磋商时间前通知采购代理机构。采购代理机构将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复通知磋商文件收受人。

6.2 供应商收到上述通知后，应当立即向采购代理机构发出回函予以确认。

6.3 该澄清的内容为磋商文件的组成部分。

7 磋商文件的修改

7.1 在磋商截止期前，无论出于何种原因，采购人可主动地或在解答供应商要求澄清的问题时对磋商文件进行修改。

7.2 磋商文件的修改将以书面形式通知所有磋商文件的收受人，供应商在收到该通知后应立即以书面形式予以确认。

7.3 为使供应商在准备磋商响应文件时，有充分的时间对磋商文件的修改进行研究考虑，采购人可自行决定，酌情推迟磋商响应文件截止日期和磋商时间，并以书面形式通知所有已购买磋商文件的供应商。

7.4 磋商文件的修改书将构成磋商文件的一部分，对采购人和供应商都具有约束力。

(三) 磋商响应文件的编写

8 磋商语言

8.1 由供应商编写的磋商响应文件和往来传真应以中文书写。

9 计量单位

9.1 除在磋商文件中有特殊要求外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位及通用图形符号。

9.2 本次采购、报价、磋商、评审和合同授予均以项目为单位，供应商必须就整个项目进行响应，不得将整个项目中的内容拆开响应。拆开响应的，按无效磋商处理。

10 磋商响应文件的构成

10.1 供应商编写的磋商响应文件应包括下列部分：

- 一、磋商响应函
- 二、首次磋商报价表
- 三、响应方案
- 四、供应商资格证明文件及其他
- 五、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
- 六、供应商满足政府采购相关优惠政策的声明或证明材料

10.2 供应商提供的所有资格证明文件均应当为合法、有效文件，否则将被视为该文件无效投标。

10.3 上述文件应当按照磋商文件规定的格式填写、签署和盖章。

11 磋商报价

11.1 所有报价均以人民币报价。

11.2 供应商依据磋商文件提供的采购要求等资料并自行考虑风险因素计算磋商报价，一旦成交，磋商报价将不会因国家政策调整及市场变化因素而得到调整。

11.3 磋商报价为完成本项目所发生的各项费用、税金以及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，包括调研、人员收入费、保险费、税金、差旅、材料印刷、编制等一切费用及其它相关的费用。供应商漏报或不报，采购人或采购代理机构将视为有关费用已包括在磋商报价中而不予支付。

11.4 成交金额以最后报价为准，签订合同时，分项报价表应按照供应商的首轮报价明细同比例下浮。

12 证明供应商资格的证明文件

12.1 响应文件的**资格性审查**：依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件进行审查。审查内容见下表：

序号	资格审查项	通过条件
1	合法有效的企事业单位法人、其他组织或自然人	供应商为具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织或自然人，并提供法人或者其他组织合法有效的统一社会信用代码的营业执照，事业单位应提供事业单位法人证书，自然人应提供身份证明文件。
2	授权委托书或法定代表人证明书	供应商应授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法人身份证，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权书及授权代表身份证。
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供书面承诺函。
4	有依法缴纳税收和社会保障	提供书面承诺函。

	资金的良好记录	
5	具有履行合同所必需的设备和专业技能力	提供书面承诺函。
6	近三年内,在经营活动中没有重大违法记录	提供书面承诺函。
7	特定资格要求	①. 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,不得同时参加本项目采购活动。②. 本项目专门面向中小企业采购。

注: 供应商或磋商响应文件出现不满足以上任意情形的将按照无效响应文件处理。

12.2 供应商必须按要求提交证明文件, 以证明其有资格参加磋商和成交后有履行合同的能力, 并作为其磋商文件的一部分。

13 证明供应商符合性的条件

13.1 响应文件的**符合性审查**: 依据法律法规和磋商文件的规定, 对响应文件中的响应文件进行审查。审查内容见下表:

序号	符合审查项	通过条件
1	响应文件签署、盖章	符合磋商文件要求。
2	磋商有效期	符合磋商文件要求。
3	服务期限	符合磋商文件要求。
4	付款方式	符合磋商文件要求。
5	磋商报价	(1) 磋商报价符合唯一性要求; (2) 第一次磋商报价表填写符合要求; (3) 计量单位、报价货币均符合磋商文件要求; (4) 未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价。

注：供应商或磋商响应文件出现不满足以上情形的将按照无效响应文件处理。

14 磋商保证金

14.1 磋商保证金金额及方式见磋商须知前附表。

14.2 对于未能按要求提交磋商保证金的供应商，采购人将视为不响应磋商文件而予以拒绝。

14.3 未成交供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出后五个工作日内退还；

14.4 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订并按规定交纳招标代理服务费后五个工作日内退还。

14.5 磋商保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因供应商的行为蒙受损失而要求的。发生下列情形之一，磋商保证金将不予退还：

14.5.1 供应商在开标时间后至磋商有效期满前，擅自撤销投标的；

14.5.2 成交供应商擅自放弃成交的；

14.5.3 成交供应商不按规定与采购人签订合同的；

14.5.4 提交了磋商保证金而无故未提交响应文件的（响应文件递交迟到并经代理机构在递交现场确认迟到的除外）。

15 磋商有效期

15.1 磋商响应文件从磋商之日起，磋商有效期为 90 日历天。磋商有效期不满足要求的磋商属于无效磋商情形。

15.2 特殊情况下，采购人可于磋商有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求，其磋商保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改磋商响应文件，但将要求其相应延长磋商保证金的有效期，有关退还和没收磋商保证金的规定在磋商有效期的延长期内继续有效。

16 磋商响应文件的数量及签署规定

16.1 供应商应当按照磋商须知前附表准备响应文件。

16.2 磋商响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并编制详细的目录，统一装订、标码，由供应商的法定代表人或授权代表在磋商文件要求签字盖章的地方签字并盖章，一旦正本和副本有差异，以正本为准。授权代表须持有书面的“法定代表人授权委托书”（标准格式附后），并将其附在磋商响应文件中。如对磋商响应文件进行了修改，则应当由授权代表在修改的每一页上签字。磋商响应文件的副本可以采用正本的复印件。

16.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商的法定代表人或其授权的代表签字并加盖公章后才有效。

16.4 磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

（四）磋商响应文件的递交

17 磋商响应文件的密封和标记

17.1 磋商响应文件必须密封递交。对封装材料及样式不作特别规定，但供应商应当保证其封装的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。磋商时，供应商应当将磋商响应文件正本以密封袋/箱单独密封，所有的副本以密封袋/箱单独密封。密封袋/箱正面和磋商文件封面须标明“正本”“副本”。

17.2 有关包装袋/箱上均应当：

17.2.1 注明磋商公告中指定的项目名称、项目编号、供应商名称、正/副本，在（磋商时间）前不得启封等字样。

17.2.2 磋商响应文件袋面按照规定加盖供应商公章。

17.2.3 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，采购代理机构对磋商响应文件的误投或过早启封概不负责。

17.2.4 响应文件应密封完好，响应文件袋正面按照规定加盖供应商公章。

17.2.5 如果未按上述规定进行密封和标记，磋商小组有权拒绝供应商的响应文件，不予受理则按无效投标处理。

18 磋商响应文件截止时间

18.1 所有磋商响应文件都必须按磋商公告中规定的磋商响应文件截止时间前送达磋商文件规定的递交地点。

18.2 采购人或采购代理机构有权按本须知的规定，通过修改磋商文件延长磋商响应文件截止时间。在此情况下，采购人和供应商受磋商响应文件截止时间制约的所有权利和义务均应当延长至新的截止期。

18.3 采购人及采购代理机构将拒绝接收磋商文件规定的磋商响应文件截止时间之后递交的任何磋商响应文件。

19 磋商响应文件的修改与撤回

19.1 供应商在磋商响应文件截止时间前，可以对所递交的磋商响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按磋商文件要求签署、盖章，并作为磋商响应文件的组成部分。

19.2 磋商响应文件截止时间后，供应商不得对其磋商响应文件做任何修改。

19.3 从磋商响应文件截止时间至供应商在磋商响应函格式中确定的磋商有效期之间，供应商不得撤销其磋商，否则其磋商保证金将按照本须知的规定不予退还。

（五） 开标/评审

20 开标

20.1 采购代理机构按磋商公告中规定的时间和地点接受供应商递交的磋商响应文件。供应商应派代表签到，并参加磋商。

20.2 开标时，采购代理机构当众拆封所有密封完好的响应文件。

20.4 磋商有效供应商不足三家的，按照国家相关法律法规及省市规定执行。

21 磋商小组

21.1 根据本次采购项目的特点，参照《中华人民共和国政府采购法》等有关规定组建磋商小组。

21.2 磋商小组成员由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，其中技术、经济专家人数不少于磋商小组总人数的 2/3 本项目磋商小组专家的产生方式符合国家和地方有关评审专家产生方式的规定。

21.3 磋商小组成员对各供应商磋商响应文件进行审查、评估和比较，并推荐出成交候选供应商。

22 评审程序

22.1 磋商小组将遵循公开、公平、公正和择优的原则，对所有供应商的磋商响应文件评审，都采用相同的程序和标准。

22.2 评审过程的保密：磋商中不公开供应商的磋商报价，在磋商响应文件的评审、比较、成交候选供应商推荐以及授予合同的过程中，供应商向采购人和磋商小组施加影响的任何行为，都将会导致其报价被拒绝；成交供应商确定后，采购人不对未成交供应商就评审过程以及未能成交原因做出任何解释。未成交供应商不得向磋商小组成员或其他相关人员索问评审过程的情况和材料。

22.3 磋商小组对于资格性审查合格的供应商进行符合性审查，审查全都合格的供应商才有参加磋商与承诺的资格。

22.4 对磋商响应文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组可以要求供应商在规定的时间内做出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，有其授权的代表签字，并不得超出磋商响应文件的范围或者改变磋商响应文件的实质性内容。

22.4.1 澄清文件将作为磋商响应文件的一部分。

22.4.2 算术错误将按以下方法更正：

22.4.2.1 磋商响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

22.4.2.2 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

22.4.2.3 单价金额小数点有明显错位的，应当以总价为准，并修改单价；

22.4.2.4 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；

22.4.2.5 对于供应商不接受对其错误的更改，其磋商属于无效磋商情形。

23 磋商

23.1 磋商小组根据各磋商供应商响应文件响应情况决定是否与各供应商进行磋商。

23.2 经磋商小组评审，报价、质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商才具有最后报价的机会。供应商应按磋商小组规定的时间进行最后报价，并由法定代表人或其授权人签字，所有报价现场均不对供应商公布。该磋商报价为不可更改价格，作为磋商小组评审的依据。

23.3 磋商小组认为供应商的最后报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，

有可能影响服务质量和不能诚信履约的，磋商小组有权要求供应商提供书面或口头解释说明，并提交相关证明材料；如供应商在开标现场规定时间内不能够提供相关材料证明其报价的合理性或不能有力口头证明其报价合理性，磋商小组可认为其报价为无效报价。

23.4 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，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

24 评审原则及主要方法

24.1 磋商小组将遵循公平、公正和择优的原则，对所有提交最后报价的供应商的响应文件评审，都采用相同的程序和标准。

24.2 评审过程的保密：在响应文件的评审、比较、成交候选供应商推荐以及授予合同的过程中，供应商向采购人和磋商小组施加影响的任何行为，都将会导致其报价被拒绝。

24.3 评审办法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法（本项目不保证最低价中标），本项目磋商小组根据量化指标评审得分由高到底推荐3名以上成交候选供应商。

评分标准

项别	总分值		评审要素
	100	分项最高分值	
价格	10	10	有效投标最低报价为基准价得满分10分；其他各投标供应商的报价得分按下列公式计算：（基准价/投标报价）×10。

服务 方案	34	10	<p>服务方案：</p> <p>供应商针对采购人要求的服务内容（校园内的秩序维护、进出校区大门的门岗执勤、整个校区内的公共区域环境卫生清洁，校园内的垃圾收集等），结合各工作实际情况提供切实可行的整体服务方案。</p> <p>方案内容整体设计科学、全面，得 10 分；</p> <p>方案内容基本合理，基本满足服务的各项要求得 8 分；</p> <p>方案内容敷衍、无实质性针对内容的得 6 分；</p> <p>方案不全面，不具有可操作性，得 3 分；</p> <p>未提供不得分。</p>
		10	<p>管理制度：</p> <p>具有良好的内控制度和健全的人员管理制度。具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程等方面及保密制度、廉洁敬业制度、具有员工日常管理办法奖惩制度、请销假制度、包含仪容仪表的要求编制制度。</p> <p>内容总体思路清晰合理、内容详细，有针对性得 10 分；</p> <p>内容总体思路较清晰合理，条理性较强得 8 分；</p> <p>内容总体思路基本清晰合理，内容不够具体详实得 6 分；</p> <p>内容总体思路不够清晰合理，内容空泛，不具备合理性的，得 3 分。</p> <p>未提供不得分。</p>
		7	<p>服务措施：</p> <p>服务措施切实可行，能够考虑并满足服务的多种需求，向采购人提出合理化建议。能够接受采购人对服务的监督、批评和建议。</p> <p>服务措施详尽、全面、有效、合理，可实施性强，得 7 分；</p> <p>服务措施基本完善全面、具有可操作性得 4 分；</p> <p>服务措施简单、不具有实施性，得 2 分；</p> <p>未提供不得分。</p>

		7	<p>服务进度保障措施：</p> <p>结合本项目实际情况，有详细完整的服务进度保障措施。</p> <p>保障措施内容科学、详细、合理的得 7 分；</p> <p>保障措施内容简单或内容不明确得 4 分；</p> <p>保障措施内容欠缺，不满足采购需求的得 2 分。</p> <p>未提供不得分。</p>
服务能力	20	10	<p>拟投入人员情况：根据供应商提供的拟投入服务人员的人员数量、从业经验、分工计划、专业能力，根据响应情况综合赋分。</p> <p>人员配备合理、分工明确，证明资料齐全，完全满足要求得 10 分；</p> <p>人员配备基本满足要求得 7 分；</p> <p>人员配备不足的得 3 分。</p> <p>未提供不得分。</p>
		3	<p>项目主管要求：</p> <p>拟任项目主管应具有专科及以上学历，得 2 分，不提供不得分。</p> <p>拟任项目主管提供相关类似业绩，每提供 1 个得 1 分，最多 1 分，不提供不得分。</p> <p>（项目主管需提供相关学历证明及类似业绩证明资料）</p>
		7	<p>应急处理预案措施：根据本项目特点制定遇到火灾、水浸、电梯困人、断水、断电、特殊雨雪天气及其他紧急事件等应急突发事件包含但不限于资产保护、特殊情况、治安、消防、大型活动等应急处理预案措施。</p> <p>措施内容描述详细完善、科学且有针对性得 7 分；</p> <p>措施内容不够全面、具有可操作性得 4 分；</p> <p>措施内容描述不完整或内容简单得 2 分。</p> <p>未提供不得分。</p>

服务保障	25	5	<p>售后服务方案：根据本项目有售后服务方案，根据响应情况综合赋分。</p> <p>内容完整、详细、合理、切实可行，优于采购需求得 5 分；</p> <p>内容基本完整、基本合理可行，基本满足采购需求得 3 分；</p> <p>未提供不得分。</p>
		10	<p>岗前培训：</p> <p>针对本项目配备的人员培训提供岗前培训、定期培训，并制定详细、可行的培训方案，保证上岗人员的专业素质，服务质量，行为规范符合采购人要求。</p> <p>培训方案中有配合及协调机制，机制详细，有一定的针对性，能体现配合和协助采购人完成相关工作的能力的得 10 分；</p> <p>培训方案中配合及协调机制针对性、合理性欠缺得 7 分；</p> <p>培训方案中配合及协调机制简单、考虑不全面的得 3 分；</p> <p>未提供或不满足项目需求的不得分。</p>
		10	<p>服务承诺：</p> <p>针对本项目的服务承诺，根据响应情况综合赋分。</p> <p>服务承诺完善、具体合理得 10 分；</p> <p>服务承诺较完善，基本满足服务需求得 8 分；</p> <p>服务承诺不够全面、具有可操作性得 6 分；</p> <p>服务承诺简单，内容空泛；不具备可操作性得 3 分。</p> <p>未提供不得分。</p>
增值服务	5	5	<p>能够定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进、出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充的，按照法律法规跟服务人员签订劳动合同、缴纳社保等，内容从积极意义、科学性、合理性等方面综合考虑得 5 分；内容基本完善、合理、针对性欠缺的得 3 分；</p> <p>未提供不得分。</p>

企业业绩	6	6	供应商提供近 2021 年 08 月 01 日以来(以合同签订日期为准)类似项目业绩(以加盖公章的合同复印件或中标通知书为准)。每提供一个合同得 2 分，满分 6 分。
------	---	---	--

25 需要落实的政府采购政策

响应文件经审查合格的，为有效投标。对于所有有效投标按照以下规则进行评标价的确定。

25.1. 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。

25.1.1 供应商为小型和微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位的评标价计算规则：

25.1.1.1 供应商为非联合体投标的情况：其评标价=磋商报价*（1-10%）；

25.1.1.2 供应商为小微企业联合体的情况：其评标价=磋商报价*（1-10%）；

25.1.1.3 供应商为联合体投标且联合协议中约定监狱企业、残疾人福利性单位的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的情况：
其评标价=磋商报价*（1-5%）；

25.1.1.4 投标服务涉及提供的所有投标产品进入“节能产品政府采购清单”（且产品的国家节能产品认证证书在有效期内）的，其评标价=磋商报价*（1-3%）；（不是所有投标产品的不享受此项优惠）

25.1.1.5 投标服务涉及提供的所有投标产品进入“环境标志产品政府采购清单”（且产品的中国环境标志产品认证证书在有效期内）的，其评标价=磋商报价*（1-3%）；（不是所有投标产品的不享受此项优惠）

25.2. 确认为小微企业（含小型、微型企业，下同）投标的，应当同时符合以下条件：

25.2.1 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）；

25.2.2 符合财政部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库【2020】46 号）；

25.2.2.1 在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生

产且使用该中小企业商号或者注册商标；

25.2.2.2 在工程采购项目中，工程由中小企业承接，即工程施工单位为中小企业；

25.2.2.3 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《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员。

25.2.3 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本项目列明的中小企业扶持政策。

25.2.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

25.2.5 投标时须提供“中小企业声明函”（中标单位如为小微企业并填写声明函，代理机构将在《陕西省政府采购网》发布中标公告时同步公告声明函相关信息）。

25.2.6 专门面向中小企业采购的项目不再享受此项优惠政策。

25.3. 确认为监狱企业投标的，应当同时符合以下条件：

25.3.1 符合（财库[2014]68号）文件规定的监狱企业，提供本企业的服务。

25.3.2 投标时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。

25.4. 确认为残疾人福利性单位投标的，应当同时符合以下条件：

25.4.1 符合（财库[2017]141号）文件规定的残疾人福利性单位，提供本单位的服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位承担的服务（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的服务）。

25.4.2 投标时须提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

25.4.3 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。

25.5. 符合《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）规定的投标产品或供应商：

25.5.1 投标产品为贫困地区农副产品的评标价计算规则：其评标价=磋商报价*（1-5%）；

25.5.1.1 贫困地区农副产品是指 832 个国家级贫困县域内注册的企业、农民专业合作社、家庭农场等出产的农副产品。

25.5.2 供应商为物业公司提供物业服务的评标价计算规则：其评标价=磋商报价*（1-5%）；

25.5.2.1 采购物业服务的，有条件的应当优先采购注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务。对注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员达到公司员工（含服务外包用工）30%以上的物业公司提供的物业服务。

(六) 授予合同

26 成交准则

26.1 合同将授予项目报价符合磋商文件要求、并能圆满地履行合同的、对采购人最为有利的供应商。

26.2 磋商小组将根据评审方法推荐成交候选供应商名单。

26.3 采购代理机构在评审结束后将评审报告送采购人，采购人在收到评审报告后按照评审报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商。

26.4 成交供应商因不可抗力或自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以再排在成交供应商之后的第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

27 成交通知书

27.1 在磋商有效期内，确定成交供应商后，成交结果在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告。

27.2 采购代理机构向成交供应商发出成交通知书，对于其他供应商，将在保证金有效期内无息退还其磋商保证金。

27.3 成交通知书将作为签订合同的依据。

27.4 对未成交者，采购人不做出解释，同时亦不退还磋商响应文件。

28 签订合同

28.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

28.2 磋商文件、成交供应商的磋商响应文件和补充文件（如澄清、承诺等）等，均为签订合同的依据。所签订的合同不得对磋商文件和成交供应商磋商响应文件作实质性修改。

29 招标代理服务费

29.1 代理服务费按约定详见磋商须知前附表。

29.2 招标代理服务费的交纳方式：在领取成交通知书时按 29.1 的规定，向采购代理机构直接交纳服务费，采用现金或银行转账方式一次性交纳。

30 其他

30.1 开标后，如果供应商的报价超过了采购预算，采购人不能支付的，应予无效投标处理。如果供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的，根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，应予废标。废标后，报告同级人民政府财政部门同意，重新组织招标或采用其他方式继续采购。

30.2 响应文件递交截止时间结束后，参加投标的供应商不足三家，或在评标期间，出现符合专业条件的供应商或者对竞争性磋商文件做出实质性响应的供应商不足三家情形的，按照中华人民共和国财政部第 87 号令--《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，报告设区的市、自治州以上人民政府财政部门，由财政部门按照相关原则，做出重新组织招标或采取其他方式继续采购的决定。

30.2 本次项目的验收费用由成交供应商承担。

30.3 本采购文件的解释权归采购人及采购代理机构所有。

31 信用融资

根据《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号）、《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15 号）的有关规定，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（含各市分平台）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向金融机构提出融资申请。

融资政策链接：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/article/zcfg>

融资渠道链接：

<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>

担保合作机构名单链接：

<http://xaczj.xa.gov.cn/zfcg/cgfg/5db9054565cbd804f69e97e0.html>

第三章 采购内容及要求

一、项目概况

西咸新区第一小学（以下简称：学校）位于西咸新区乘风路与中心一路口东侧，是一所西咸新区教育体育局直属、高新一中直管的公办全日制小学。学校秉承高新一中的办学理念、管理模式、课程设置、教师队伍建设等方面的办学特色和办学经验，旨在建设一所西咸新区最优质特色的品牌学校，成为一所具有先导性和示范性的陕西优质名校。

学校是由西咸新区管委会投资创办，于 2020 年 9 月正式开学。占地约 48.22 亩，总建筑面积达 4.08 万 m²，其中地上面积 3.02 万 m²，地下面积 0.97 万 m²，容积率 0.97，建筑密度 29.98%，绿化率 35.9%，办学规模为 6 个年级 48 个班，总体不超过 2500 人。学校以“全人教育”为引领，秉承“以爱育爱，爱满天下；用爱浇灌，展翅飞翔”的教育理念，以“建设时代性、创新性、引领性的教育品牌名校”为目标，以“培养品德高尚、人格健全，具有创新精神的新时代少年”为宗旨。需聘用物业服务人员 23 人（其中项目主管 1 人，保洁绿化 13 人，保安 6 人，消控岗 2 人，综合维修 1 人）。

二、服务内容

工作区域：

位于西咸新区乘风路与中心一路口东侧，是一所西咸新区教育体育局直属、高新一中直管的公办全日制小学。

工作内容：

校园内的秩序维护、绿化养护管理、水电设备维护维修、进出校区大门的门岗执勤、整个校区内的公共区域环境卫生清洁，校园内的垃圾收集、清运，校园病媒生物防治。

三、技术要求

保安人员要持证上岗，年龄不超过 50 岁。消控室人员持证上岗。

四、服务要求

（一）环境维护服务标准

类别	内容	标准
----	----	----

公共区域	楼道地面	光亮、干燥、无水迹、无纸屑、无污迹、无杂物、无积尘、无卫生死角。
	玻璃	透明、光亮、无污迹、无灰尘、无粘贴物
	墙角、踢角线	无污迹、无积尘、无蜘蛛网。
	墙面	无灰尘、无污迹、光亮。
	指示牌、警示标识	无灰尘、无污迹、无手印。
	垃圾容器	干净、无污迹、光亮、筒内垃圾不得超过投掷口
	楼梯扶手、栏杆	干净、光洁、无污渍、无粘贴物。
	楼梯台阶、踢脚	干净、光洁、无污迹。
	设施桌椅、窗橱、展架	无灰尘、无污迹
卫生间	大、小便池	无污迹、无便迹、无杂物、无水锈、水路畅通。
	废纸篓	干净、无杂物。
	洗手盆	干净、光洁、无污迹。
	隔断	干净、光洁、无水迹。
	台面	干净、无污迹、无水迹。
	墙面	干净、光亮、无污迹、无水迹。
	镜面	无灰尘、无污迹、无水迹。

(二) 秩序维护服务标准

(1) 保安人员应树立高度责任感，对学校安全保卫负责。坚持预防为主方针，加强门房管理，维护校区内的正常秩序，疏导来访车辆的停放，高度重视可能出现的异常情况及其可疑现象，预防各类案件发生。

(2) 保安人员必须服从学校提出的安全保卫要求和门卫管理制度，工作期间不得擅自离岗，聚众聊天、不准办理私事严格履行交接班制度，做好交接班记录。

(3) 服装统一干净、整洁并正确佩戴红袖章，文明礼貌，不得与学生、老师及家长发生任何争执和争吵，维护学校整体形象。

(4) 保安人员要认真做好守护目标的防火、防盗，负责校内师生人身财产安全，如发生案件

应立即向主管领导报告并拨打 110, 保护好现场, 维护好现场秩序。

(5) 保安人员实行 24 小时值班室值班制度, 并做好值班记录。

(6) 定时和不定时地对校内各区域进行定时、定点巡查, 发现可疑人员进行询问, 必要时劝离出校。

(7) 熟悉掌握学校内安全消防设备的操作规程, 掌握设备性能, 杜绝火灾事件的发生。

(8) 根据学校要求严格执行学校门禁制度, 准时开门、关门。保安人员在学生入校前 30 分钟前开启校门, 上课铃响后全关闭。放学时应按时开启校门, 30 分钟后关闭。校门开启后须离开值班室站立值勤, 看护学生进出学校。

(9) 保安人员要本着对学校安全负责的精神, 按学校规定, 定时开关校大门, 上课或课间休息时间, 无特殊情况, 不得让学生随便进出校门。若学生请假提前离校的, 必须持有学校专用的请假单。否则一律不得放行, 杜绝发生因学生逃学而在校外发生的安全事故。发现学生通过非正常途径离开学校应及时劝阻、教育, 并立即报告。

(10) 在上学、放学时段, 保安人员有责任维护好校门口环境秩序, 禁止闲杂人员在校门口周围逗留大声喧哗。对在校门聚众吵闹影响学校教育秩序的现象, 应予劝阻, 对严重影响学校教育教学秩序的, 有责任报告 110, 并协助 110 处理有关事情。禁止在校门口摆摊设点, 禁止客运车辆在校门口候客及其它任何车辆(自行车)无故乱停乱放, 保证校大门口的畅通无阻。校门口交通堵塞时, 应及时疏导。发现学校门口学生之间打架斗殴现象及时阻止并上报有关领导。

(11) 保安人员应加强门禁管理。上课时间因迟到要进入校园的学生, 必须在确认学生身份后方可进入, 并做好登记工作。对骑车、溜车、穿拖鞋、染发、衣冠不整、穿奇装异服、带早餐进入校园、通过通透围墙购买物品学生应及时加以制止, 劝其立即纠正或通过班主任要求学生限时纠正。

(12) 保安人员应禁止任何外来车辆进入校内。确实因工作或其它需要, 经学校领导同意, 验证许可做好车牌登记后, 方可进校。

(13) 对收发信件做好登记, 无遗漏。不私藏信件, 对收发信件的内容及个人信息严格保密不得泄露。及时为学校各办公室配送工作。

(14) 配合本校的辖区派出所及社区进行有关事项的管理和活动。配合校方开展防火、防盗、防意外事故的宣传教育。

(15) 按时、按要求对学校门口三包范围内的卫生进行及时清扫。

(16) 服从学校领导安排的临时工作并及时认真完成这些工作。

(二) 绿化养护管理

校园环境绿化管理, 校园内花园及办公教学区域中花草树木的栽种、繁殖、修剪、整形、浇水、施肥、松土和防治病虫害, 校园绿化环境的设计、营造与日常养护等。

(三) 水电设备维护维修

1. 给排水设备的维护及运行管理。

2. 照明系统，通风等日常维护保养。
3. 电梯设备巡查及维护。
4. 消防设施巡查及维护。
5. 配电系统的巡查及维护。
6. 应急备用供电电源巡查及维护。
7. 机电设施设备管理与维护。

（四）服务人员要求

项目主管——五年以上物业行业从业经验，两年以上同岗位管理经验，责任心强、沟通能力良好。

保洁员——55 岁以下，一年以上工作经验，身体健康，初中以上学历，形象良好。

秩序维护员——20 岁以上，50 岁以下，身高 1.70cm 以上，形象良好、责任心强、身体健康、无犯罪记录、能吃苦耐劳、退伍军人优先，持有相关证件。

中控室——45 岁以下，持有相关证件，两年以上工作经验，遵守岗位纪律，禁止串岗、离岗等行为，维护工作严肃性。

维修工——55 岁以下，持有相关证件，三年以上工作经验，责任心强、身体健康、能吃苦耐劳。

绿化工——55 岁以下，两年以上工作经验，身体健康、责任心强、能吃苦耐劳。

五、商务要求

（一）服务期限

服务期：1 年

（二）款项结算

服务费按季度结算，每季度结束后 7 个工作日内，采购人根据考核情况据实结算（扣除考核扣款）。服务商于当季服务期满后 10 个工作日内，按照当季服务费开具等额正式发票，采购人收到发票之日起 10 个工作日内向服务商支付该季度物业服务费。

第四章 合同一般条款（参考格式）

政府采购合同

西咸新区第一小学（以下简称甲方）采购，在陕西省财政厅政府采购管理处的监督管理下，由陕西中信海诚造价咨询有限公司组织采购，选定_____（以下简称乙方）为该项目成交供应商。依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》，经甲、乙双方共同协商，按下述条款和条件签署本合同。

一、合同内容

物业管理服务项目，乙方负责按照合同确定的项目内容及组织安排完成项目，确保各项服务指标达到要求。

二、合同价格

合同总价：人民币_____元整（¥_____元）

说明：合同总价一次包死，不受市场价格变化的影响，并作为结算的唯一依据。

三、合同款项支付

_____。

四、服务条件

（一）服务地点：采购人指定地点。

（二）服务期限：一年。

五、服务保证

（一）成交供应商应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

（二）在服务期限内，成交供应商不得干扰或阻碍采购人对该办公区域和公共区域的正常使用。

（三）成交供应商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致采购人或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

六、验收

（一）服务期内，采购人根据磋商文件、响应文件及相关文件资料，结算前进行一次验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。

（二）供应商向采购人提供服务过程中的所有资料。

（三）验收依据

- 1、磋商文件、响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、国家相应的标准、规范。

七、双方的权利义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、对本项目实施监管和指导。
- 2、甲方负责按照本合同约定的指标考核成交服务商，具体考核的方式及内容由甲方决定。
- 3、乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认，甲方有权对人员提出调整要求，乙方需积极配合。

（二）乙方的权利和义务

- 1、要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。
- 2、要求甲方按本合同约定支付合同款项。
- 3、乙方不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方。
- 4、乙方须做好年、月、周各个周期的物业服务的数据统计分析工作，并向甲方书面报告。

八、违约责任

（一）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人应当将服务商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，采购人有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求服务商承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对服务商的违法行为进行相应的处罚。

（二）按《民法典》中的相关条款进行商定并补充。

九、争议解决办法

合同争议的解决：合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向人民法院提请诉讼。

十、其他

本合同一式 肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份，双方签字盖章后生效。未尽事宜，双方协商解决。

以下无正文。

甲 方：	乙 方：
地 址：	地 址：
代理人：	代理人：
联系电话：	联系电话：
开户行：	开户行：
账号：	账号：
日期： 年 月 日	日期： 年 月 日

第五章 附件一磋商响应文件格式

一、封面

(正本/副本)

项目编号： ZXHC2024-ZCXX-1013

项目名称

磋商响应文件

磋商供应商： _____ (盖章)

____年__月__日

二、目录

根据响应文件自行编制详细、清晰、精准的目录。

三、磋商响应函

致：_____（采购人名称）

根据贵方为项目名称、项目编号采购项目的竞争性磋商文件，签字代表（全名、职务）经正式授权并代表（供应商名称、地址）提交包含下述内容的磋商响应文件正本壹份、副本一式 份，电子版 份。

- (1) 磋商响应函；
- (2) 首次磋商报价表；
- (3) 按磋商须知要求提供的全部文件和磋商文件要求的响应文件；
- (4) 供应商资格证明文件；
- (5) 已交纳磋商保证金，金额为 / 。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附开标一览表中规定的报价为： （即：大写金额 ）
2. 供应商将按磋商文件的规定履行合同责任和义务；
3. 供应商已详细审查全部磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利；
4. 磋商报价自磋商响应文件截止之日起有效期为90个日历天；
5. 如果在响应文件截止时间后，供应商在磋商有效期内撤回磋商报价；或成交后未按磋商文件中磋商须知规定的向采购代理机构交纳足额的招标代理服务费，其磋商保证金将被贵方没收；
6. 供应商同意提供按照贵方可能要求的与其报价有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的磋商报价或收到的任何磋商报价。

7. 与本磋商有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

供应商代表姓名、职务（印刷体）：_____

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：_____

日期：____年__月__日

四、首次磋商报价表

单位：元

项目名称	
项目编号	
总报价 (人民币)	小写金额：¥_____。 大写金额：_____元。
服务期限 是否响应	是/否
付款方式 是否响应	是/否
备注：表内报价内容以元为单位，保留小数点后两位。	

备注：报价不得超出采购预算，供应商的报价应考虑到该采购项目所发生的一切费用。

法定代表人或授权代表（签字）：_____

供应商：_____（盖章）

日期：_____

五、响应方案

磋商响应方案：

- (1) 磋商文件要求的技术证明文件
- (2) 服务方案（格式自拟）；
- (3) 服务能力（格式自拟）；
- (4) 服务保障（格式自拟）；
- (5) 磋商文件要求响应的其他内容。

注：包括但不限于以上内容，供应商根据本项目实际情况编写，格式自拟。

1、项目主管基本情况表

姓 名		性别		出生日期	年 月 日
毕业院校及专业				毕业时间	年 月 日
从事本专业时间				为申请人服务时间	
执业注册				职称	
在本项目中担任任务					
本人主要成果	1	项目名称及规模		完成年月	在该项目中任何职
	2				
	3				
	4				
	5				
本人获奖情况					
其它需补充的情况					

注：提供相关证书复印件以及项目主管类似业绩证明资料。

3、类似业绩一览表

序号	项目名称	项目内容	合同金额 (万元)	完成日期	业主名称、联系人及电话
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注：1. 供应商应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将按照失信行为处理。

2. 供应商应提供双方签订的合同（合同等证明材料复印件加盖公章附在本表后）。

供应商名称（公章）：
法定代表人或授权代表签字或盖章：
日期： 年 月 日

六、供应商资格证明文件及其他

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

- ①. 合法有效的企事业法人、其他组织或自然人；
- 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. 近三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2、本项目的特定资格要求：

- ①. 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，不得同时参加本项目采购活动。
- ②. 本项目专门面向中小企业采购。

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

①. 合法有效的企事业法人、其他组织或自然人；

说明：

- 1、如供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；
- 2、如供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；
- 3、如供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；
- 4、如供应商为自然人，应提供有效的自然人身份证明。

法定代表人证明书或授权委托书

(1) 法定代表人证明书

致：西咸新区第一小学			
企 业 法 人	企业名称		
	统一社会信用代码		
	法定地址		
	邮政编码		
法 定 代 表 人	姓名		性别
	职务		联系电话
	传真		
法 定 代 表 人 身 份 证 复 印 件	(粘贴处)		法定代表人签字或盖章：
			(公章)
			年 月 日

②. 供应商书面承诺函**供应商书面承诺函**

致：_____（采购人名称）_____：

我方作为项目名称（项目编号：_____）的磋商供应商，在此郑重承诺：

- 1、我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 2、我方有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 3、我方具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、近三年内，我方在经营活动中没有重大违法记录。
- 5、我方未被列入“失信被执行人名单”；
- 6、我方未被列入“重大税收违法案件当事人名单”；
- 7、我方未被列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

供应商名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：_____

日期：____年__月__日

说明：

重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

2、本项目的特定资格要求：

投标声明（格式）

致：_____（采购人名称）_____

我公司参与本项目以单个主体进行参与，没有与其他供应商组成联合体。
我公司的单位负责人不与其他投标供应商的单位负责人为同一人，不存在与其他
供应商有直接控股、管理关系。

供应商（公章）：

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

七、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中标、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、不在提供商品和服务时“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它供应商恶意串通，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采购代理机构招标采购要求，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。

承诺单位：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

地 址：

邮 编：

电 话：

年 月 日

八、供应商满足政府采购相关优惠政策的声明或证明材料

凡满足政府采购相关优惠政策的供应商自行根据相关政策规定提供声明和证明材料，如供应商不符合要求无需提供。

本项目专门面向中小企业采购。

中小企业声明函（工程、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，实施单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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（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（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：

非中型/小型/微型企业无需出具此函。

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_____项目名称_____（项目编号：_____）采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

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。

供应商：名称（加盖公章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

备注：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：

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、中标/成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标/成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

非残疾人福利性单位无需出具此函。

监狱企业证明函

根据财政部、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）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

监狱企业参加政府采购活动时，应当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。

非监狱企业无需出具此函。

附件：（如用）政府采购投标担保函

编号：

（采购人名称）：

鉴于_____（以下简称“供应商”）拟参加编号为____（项目编号）的_____项目（以下简称“本项目”）投标，根据本项目采购文件，供应商参加投标时应向你方交纳磋商保证金，且可以投标担保函的形式交纳磋商保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下磋商保证金担保：

一、保证责任的情形及保证金额

（一）在供应商出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 成交后供应商无正当理由不与采购人或者采购代理机构签订《政府采购合同》；
2. 采购文件规定的供应商应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保证责任的最高金额为人民币____/____元（大写____/____），即本项目的____/____磋商保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起____个月止。

三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有证明供应商发生我方应承担保证责任情形的事实材料。
2. 我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在____个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方应按照你方的要求代供应商向你方支付磋商保证金。

四、保证责任的终止

1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。
2. 我方按照本保函向你贵方履行了保证责任后，自我方向你贵方支付款项（支付

款项从我方账户划出)之日起,保证责任终止。

3. 按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的,我方在本保函项下的保证责任亦终止。

五、免责条款

1. 依照法律规定或你方与供应商的另行约定,全部或者部分免除供应商磋商保证金义务时,我方亦免除相应的保证责任。

2. 因你方原因致使供应商发生本保函第一条第(一)款约定情形的,我方不承担保证责任。

3. 因不可抗力造成供应商发生本保函第一条约定情形的,我方不承担保证责任。

4. 你方或其他有权机关对采购文件进行任何澄清或修改,加重我方保证责任的,我方对加重部分不承担保证责任,但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷,由你我双方协商解决,协商不成的,通过诉讼程序解决,诉讼管辖地法院为 _____法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人: (公章)

年 月 日

放弃函（格式）

放 弃 函

陕西中信海诚造价咨询有限公司：

我公司参与贵公司组织的_____（项目编号： ）因（原因）不能继续参与本项目的投标，现按照《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境》（市财函【2021】431号文）的要求，出具此函。

特此说明！

供应商名称：

_____年 月 日

注：投标参与本项目的供应商请删除此页！