

陕西省省级单位政府采购中心

竞争性磋商文件

（专门面向中小企业项目）

项目名称：西安航空职业技术学院 2025 年南校区新建 8#-12#学生公寓物业服务采购项目

项目编号：SNCG-FM-2025058

采购人：西安航空职业技术学院

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2025 年 05 月 29 日

目录

第一章 磋商邀请函.....	1
第二章 供应商须知.....	7
一、定义.....	7
二、供应商注意事项.....	7
三、磋商文件.....	15
四、磋商报价.....	16
五、响应文件.....	17
六、开启响应文件.....	19
七、组织评审.....	20
八、成交.....	35
九、签订政府采购合同.....	36
十、其他.....	37
第三章 磋商内容及采购要求.....	39
第四章 合同基本条款.....	56
第五章 响应文件构成及格式.....	60
第一部分 资格证明文件.....	63
第二部分 符合性证明文件.....	74
第三部分 响应方案.....	82

第一章 磋商邀请函

西安航空职业技术学院 2025 年南校区新建 8#-12#学生公寓物业服务采购项目潜在的供应商可在全国公共资源交易中心平台（陕西省）政府采购交易系统免费获取磋商文件，并于 2025-06-11 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：西安航空职业技术学院 2025 年南校区新建 8#-12#学生公寓物业服务采购项目

二、项目编号：SNCG-FM-2025058

三、采购人：西安航空职业技术学院

地址：西安市阎良区迎宾大道 500 号

联系人：于老师

联系方式：029-86852376

四、采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

地址：西安市碑林区长安北路 14 号

联系人：胡老师

联系方式：029-88661246

五、磋商内容和要求

本项目为西安航空职业技术学院 2025 年南校区新建 8#-12#学生公寓物业服务采购项目。（详见磋商文件第三章磋商内容及采购要求）。

六、资金来源：预算内

七、采购预算：187 万元

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

十、供应商资格要求

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供下列材料：

1、营业执照等主体资格证明文件：提供有效存续的企业营业执照（副

本)/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。

2、财务状况报告（以下三种资料提供任意一种即可）：

（1）提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（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，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表）；

（2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明；

（3）信用担保机构出具的投标担保函。

3、社保缴纳证明：提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关文件证明。

4、税收缴纳证明：提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务专用章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。

5、信用记录：提供《供应商信用记录书面声明函》。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

6、控股管理关系：提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。

7、书面声明：提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

8、法定代表人授权委托书：法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，

非法人单位的负责人均参照执行。

法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。

9、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

10、本项目不接受联合体响应，不允许分包。供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。

备注：1、以上资格要求均为必备资格，需提供相关证明文件并加盖供应商公章（如相关证明材料由第三方出具，应有第三方公章），缺少其中任何一项，其响应文件视为无效文件。

2、《供应商信用记录书面声明函》、《控股管理关系》、《法定代表人授权委托书》、《书面声明》、《非联合体不分包投标声明》应按磋商文件第五章第一部分给定的格式填写。

3、法人的分支机构参与磋商时，响应文件中应附法人给分支机构出具的授权书。授权书附在《法定代表人授权委托书》后，如无授权，将被视为无效文件。法人只能授权一家分支机构参与磋商，且不能与分支机构同时参与磋商。

4、事业单位法人参与磋商可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

十一、执行的其他政府采购政策

1、《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）。

2、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）以及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、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）。财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《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）。

4、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局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）、《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）。

5、《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）、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）。

6、详见《供应商须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

十二、磋商文件获取时间及方式

1、获取方式：供应商可登录全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”身份进入供应商界面后，选择有意向的项目点击“我要磋商”，参与磋商活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”免费下载电子磋商文件。

2、供应商初次使用交易平台，须先完成诚信入库登记、数字认证证书（CA锁）认证及供应商信息绑定。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】中的《陕西省省级单位电子化政府采购项目磋商指南》。

3、数字认证证书（CA锁）办理详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·服务指南·>常见问题解答>CA证书办理】中的《CA办理常见问题解答》，网址：<http://www.sxggzyiy.cn/fwzn/004002/004002007/20250108/efdc53a2-c250-44b1-876c-c44ab6c5e66d.html>。现场办理地址：西安市长安北路14号省公共资源交易中心一楼办理大厅3、4号窗口，咨询电话：029-88661241。

4、获取时间：2025年05月30日至2025年06月10日，每天上午08:00:00至12:00:00，下午12:00:00至18:00:00（北京时间，法定节假日除外）

十三、磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

十四、提交响应文件截止时间及开标时间和地点

1、提交响应文件：电子响应文件一份。

电子响应文件 (*.SXSTF) 可于提交响应文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站进行提交，逾期系统将拒绝接收。

2、提交响应文件截止时间：2025 年 06 月 11 日 09:30

3、开启时间：同提交响应文件截止时间

4、开启地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 308 室（见面开标）。

5、开启形式：本项目采用电子化投标方式。陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加，携带 CA 锁（开标时需在开标室的自助解密机上使用 CA 锁统一自行解密响应文件）。

如因供应商自身原因，在规定时间内未完成响应文件解密，按无效响应对待（“规定时间”由现场工作人员具体确定）。

十五、采购代理机构收费标准：免费

十六、公告期自发布之日起 3 个工作日。

十七、陕西省省级单位政府采购中心联系电话：029-88661294

特别提醒：

1、本项目采用电子化投标方式。供应商须使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。开标时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。如因供应商自身原因（如迟到、未携带数字认证证书等原因）未在规定时间内解密的，视为响应无效。

2、制作电子响应文件。供应商须在“全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.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”，并升级至最新版本，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。”

3、递交电子响应文件。登录全国公共资源交易中心平台(陕西省)(<http://www.sxggzyjy.cn/>), 选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录, 登录后选择“交易成交供应商”身份进入, 进入菜单“采购业务—我的项目—项目流程—上传响应文件”, 上传加密的电子响应文件。上传成功后, 电子化平台将予以记录。

4、评审过程中, 磋商小组要求供应商提交多轮(最后)磋商报价时, 供应商须登录全国公共资源交易平台(陕西省)在交易系统中提交多轮(最后)报价, 并用数字认证证书(CA 锁)签章。

第二章 供应商须知

一、定义

- (一) 采 购 人：西安航空职业技术学院
- (二) 监督机构：陕西省财政厅
- (三) 采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心
- (四) 供应商：拟向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人

二、供应商注意事项

(一) 询问

供应商针对磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；供应商向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应告知采购人并协助采购人做出答复。

供应商对采购过程、中标（成交）结果，向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应在三个工作日内书面答复。

(二) 现场踏勘及标前答疑会

采购项目安排现场考察和标前答疑的，采购人应尽量在现场予以解答（口头提问可口头答复），现场不能做出解答的，应在三个工作日内书面答复，并交由陕西省省级单位政府采购中心在财政部门指定的媒体上发布。

答复内容可能影响响应文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的供应商，由此造成的偏差由各供应商自行负责。

本项目不组织集中踏勘，供应商如有需要，可联系采购人自行踏勘，具体事宜如下：

现场踏勘地点：陕西省西安市阎良区迎宾大道 500 号（西安航空职业技术学院）

联系人：段老师

联系电话：15202473392

本项目不组织标前答疑。

（三）质疑和投诉

供应商如果认为磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取磋商文件之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；供应商如果认为采购过程或成交结果使自身的合法权益受到损害，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

1、供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，并按财政部《质疑函范本》给定的格式进行填写，范本下载详见【财政部国库司（gks.mof.gov.cn）】网站【首页·> 政府采购管理】栏目中的《政府采购供应商质疑函范本》。

《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/zttzt/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

2、质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。被授权代表办理质疑事项时，除提交质疑函外，还应当提交授权委托书及被授权代表的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

3、在法定质疑期内，针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。陕西省省级单位政府采购中心或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关供应商。

4、有下列情形之一的，属于无效质疑，陕西省省级单位政府采购中心和采购人不予受理：

- （1）质疑人不是参与本次政府采购项目的供应商或潜在供应商；
- （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，或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的；

(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) 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。

5、质疑人对陕西省省级单位政府采购中心或采购人的答复不满意，以及陕西省省级单位政府采购中心或采购人未在规定时间内做出答复的，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。

6、供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

7、对捏造事实、提供虚假材料进行质疑、投诉的行为予以严肃处理：

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法》及有关问题的补充通知、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规文件的规定，供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。**投诉人在全国范围内十二个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。**对于捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，财政部门应当予以驳回，并将其列入不良行为记录名单，禁止其一至三年内参加政府采购活动。

8、对捏造事实诬告陷害他人、诽谤他人的法律适用：

《中华人民共和国刑法》第 243 条【诬告陷害罪】捏造事实诬告陷害他人，意图使他人受刑事追究，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制；造成严重后果的，处三年以上十年以下有期徒刑。

《中华人民共和国刑法》第 246 条【侮辱罪、诽谤罪】以暴力或者其他方法公然侮辱他人或者捏造事实诽谤他人，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利。

9、质疑函递交地址：陕西省公共资源交易中心交易受理处

联系电话：029-88661257

投诉书递交地址：西安市莲湖区冰窖巷 6 号陕西省财政厅 509 室

联系电话：029-68936154

（四）关于信用记录查询和使用

1、磋商小组将在资格审查阶段通过【信用中国（www.creditchina.gov.cn）】、【中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】网站对响应文件中的《供应商信用记录书面声明函》的信用情况进行甄别。对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的第二条第（三）款规定，其磋商或成交资格将被取消。

2、供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动的，但供应商应提供相关证明材料。

3、供应商信用记录及供应商基本信息查询的时间段为“磋商公告发布之日（含当日）至提交响应文件截止之日（含当日）”。信用记录查询的结果，可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。供应商未如实填报《供应商信用记录书面声明函》的，视为“供应商提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

4、两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

（五）落实的政府采购政策

1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的有关规定，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；在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；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，则参与政府采购活动时，享受中小企业扶持政策。

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，也有大型供应商制造货物的，不享受政府采购价格扣除优惠政策。

接受大中型供应商与中小企业组成联合体或者允许大中型供应商向一家或者多家中小企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定中小企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，货物和服务项目可给予联合体或者大中型供应商的报价 2%-3%的扣除，工程项目为 1%—2%的扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体或者接受分包的中小企业与联合体内其他供应商、分包供应商之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

根据《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）的有关规定，货物服务采购项目给予中小企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46 号文件规定的 6%—10%提高至 10%—20%。大中型供应商与中小企业组成联合体或者大中型供应商向中小企业分包的，评审优惠幅度由 2%—3%提高至 4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46 号文件的规定执行。

参加政府采购活动的中小企业应提供《中小企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

备注：中小企业划分标准参照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）执行。

2、监狱企业应符合《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）文件规定，并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**复印件，监狱和戒毒供应商视同小型、微型企业。

3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《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，残疾人福利性单位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）参与政府采购活动时，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。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

参加政府采购活动的残疾人单位应提供《残疾人福利性单位声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

4、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《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)有关要求，采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

5、根据国务院办公厅《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)有关要求，在技术、服务等指标满足采购需求的前提下，要优先采购节能产品，对部分节能效果、性能等达到要求的产品，实行强制采购。

6、节能产品政府采购品目清单详见财政部、发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕19号)。

7、环境标志产品政府采购品目清单详见财政部、生态环境部《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)。

8、国家确定的节能产品、环境标志产品认证机构详见市场监管总局《关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》(2019年第16号)。

9、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局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)，自2021年起，各级预算单位应当按照不低于10%的比例预留年度食堂食材采购份额，通过脱贫地区农副产品网络销售平台采购脱贫地区农副产品。

10、根据《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)，各级预算单位要按照

不低于 10%的预留比例在“832 平台”填报预留份额。鼓励各级预算单位工会组织通过“832 平台”采购工会福利、慰问品等，有关采购金额计入本单位年度采购总额。

11、根据《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）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。”

12、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》（陕财办采〔2018〕23 号）规定“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。”（陕西省政府采购信用融资平台：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）。

本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，因此，不再执行价格评审优惠扶持政策。

备注：中小企业的定义参照本款第一至三条。

（六）关于产品和服务

1、所有产品必须具有在中国境内法定许可的生产及销售资格，且为全新原厂制造，其核心关键部分为近 10 个月内所生产的非淘汰类产品；属于《中华人民共和国实施强制性产品认证的产品目录》的产品，就不能提供超出此目录范畴外的替代品，此外，还须同时具备国家认监委颁布《中国强制认证》（CCC 认证）。

2、采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，供应商需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

3、主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附

有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。

4、根据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）与《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号）的有关规定，未经核准同意，供应商磋商时必须提供本国产品，供应商以进口产品参与磋商的，将作无效磋商处理。

5、如磋商文件中已说明，经政府采购管理部门审核同意，允许部分或全部产品采购进口产品，供应商既可提供本国产品，也可以提供进口产品。在提供的进口产品中，优先采购向我国供应商转让技术、与我国供应商签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。进口产品必须同时具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。

6、如采购的产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》（如目录有更新，以最新的为准）的网络安全专用产品的，供应商应当提供经安全检测或安全认证的产品或已经获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》且尚在有效期内的产品。

（七）关于同一品牌产品的处理

1、单一产品采购项目中，提供相同品牌的产品的不同供应商参加同一合同项下投标的，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

2、非单一产品采购项目，采购人将根据采购项目技术构成、产品价格比重等因素确定核心产品（可能不止一种），并在磋商文件中载明。提供相同品牌的核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

3、核心产品为两个以上时，多家供应商提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家供应商计算。

（八）知识产权与保密事项

1、所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

2、由采购人向供应商提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有资料，供应商获得后，应对其保密。除非采购人同意，供应商不得向第三方透露或将其用于本次磋商以外的任何用途。开标后，若采购人有要求，供应商须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有相应的备份文件及资料。

（九）供应商的磋商费用自理

三、磋商文件

（一）磋商文件包括下列内容

第一章 磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 磋商内容及采购要求

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件构成及格式

（二）磋商文件的检查及阅读

供应商下载磋商文件后应仔细阅读检查磋商文件中的所有内容，按照磋商文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在响应文件中对磋商文件做出全面的响应，并按磋商文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织招标的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版磋商文件，供应商应按新版磋商文件重新编制响应文件。原磋商文件及响应文件失效。

响应文件封面、响应函以及法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）应当与最新发布的磋商文件保持一致，否则将被

视为无效响应文件。

（三）磋商文件的修改、澄清

1、在提交响应文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心可对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在提交响应文件截止之日至少 5 日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**；不足 5 日，陕西省省级单位政府采购中心将顺延提交响应文件的截止时间。

2、供应商对磋商文件提出质疑的，应在获取磋商文件之日起 7 个工作日内以书面形式提出，采购人以书面形式予以答复；在此之后提出的针对磋商文件的质疑为无效质疑。答复的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**。

3、各供应商在提交响应文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的变更公告，也可登录全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统查看左上角的信息提醒，陕西省省级单位政府采购中心**不再单独通知**，因供应商未及时关注所造成的一切后果由供应商自行承担：

（1）【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】中的【首页·〉省级公告·〉更正公告】；

（2）【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】中的【首页·〉交易大厅·〉政府采购】。

（四）磋商文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心

四、磋商报价

磋商报价是供应商响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。供应商在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，磋商文件未列明，而供应商认为应当计取的费用均应列入报价中。报价时不论是否计取，采购人均按已计取对待。

（一）供应商应按照《响应文件构成及格式》中《第一次磋商报价表》中的相关要求填写需要响应的内容。

（二）磋商报价采取多轮报价的办法，最后报价作为计算价格分值的依据。供应商应在磋商当天，磋商小组规定的报价时间内，使用制作响应文件的数字认证证书（CA 锁）登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】后，在【我的项目】下找到本次磋商的项目，填写最后报价表，签章并提交。

（三）如采购内容无实质性变更，各供应商的报价应逐次降低，本次报价超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，按无效响应处理；本次报价超过上次报价但未超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，或在规定时间内最后报价未提交、提交不成功的均为无效报价，按无效响应处理。

“规定时间”由现场工作人员具体确定。

供应商最终报价较首次报价降价的，成交后，签订合同时应按照成交价较首次报价的下浮比率修改分项报价表中的相应报价。

（四）磋商报价货币：人民币；单位：元，保留到元。

（五）磋商报价大小写不一致的以大写为准。

（六）因供应商对磋商文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由供应商自己负责。

五、响应文件

（一）响应文件形式

本项目采用电子响应文件的形式。

编制电子响应文件时，应使用最新发布的电子磋商文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签署、加密、递交及磋商时解密等相关操作。

1、电子磋商文件下载。供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】后，在【招标公告/出让公告】模块中选择项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项

目】中点击“项目流程>交易文件下载”下载电子磋商文件（*.SXSZF）。

注意：该项目如有变更文件，则应点击“项目流程>答疑文件下载”下载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响应文件，系统将拒绝接收。

2、电子磋商文件需要使用专用软件打开、浏览。供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】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”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子磋商文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】中的《陕西省公共资源交易（政府采购类）响应文件制作软件操作手册》。

3、制作电子响应文件。电子响应文件同样需要使用上述软件进行编制。在编制过程中，如有技术性问题，请先翻阅操作手册，或致电软件开发商。技术支持热线：4009980000。

（二）响应文件语言及有效期

1、响应活动的所有文件、资料、函电文均使用简体中文，确需提交用其他语言形成的资料，必须翻译成简体中文，如有差异，以简体中文为准。

2、响应文件有效期为自响应文件开启之日起 90 个日历日。如成交，延长至合同执行完毕时止。

（三）响应文件的提交

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全国公共资源交易平台（陕西省）网站“电子交易平台>供应商端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，供应商应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省），选择“首页>电子交易平台>供应商端>我的项目”，点击“项目流程”，在打开的“项目管理”对话框中选择“上传响应文件”，上传加密的电子响应文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

（四）响应文件的补充、修改和撤回

1、供应商在递交响应文件后，且在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或撤回。

2、对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版，再重新提交新版。

3、响应文件提交截止时间后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

（五）供应商提交响应文件时，出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：

- 1、逾期提交电子响应文件；
- 2、提交的电子响应文件与本项目不相符的。

六、开启响应文件

（一）陕西省省级单位政府采购中心组织开标、评审工作，整个过程受政府采购监管机构的监督、管理。

（二）陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加。

参加磋商的供应商不足 3 家的，不得开启。

（三）开启时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。未在规定时间内解密的，视为响应无效。

（四）供应商对开启过程有疑义，以及认为采购人、陕西省省级单位政府采购中心相关工作人员有需要回避情形的，应在开标现场提出询问或回避申请，采购人、陕西省省级单位政府采购中心应当及时处理。

（五）供应商未参加开标的，视同认可开启结果。

（六）在开启环节出现下列情况之一的，其响应文件视为无效文件：

- 1、供应商拒绝对电子响应文件进行解密的；
- 2、因供应商自身原因（如解密时使用的 CA 锁与制作电子响应文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版磋商文件编制响应文件等情形），导致在规定时间内无法解密响应文件的；
- 3、上传的电子响应文件无法打开的；
- 4、政府采购法律法规规定的其他无效情形。

（七）特殊情形下的应急处置

在开启、评审过程中，如因停电、断网、电子化系统故障等特殊原因导致电子化开、评审无法正常进行时，将视响应文件解密情况特殊处理。

- 1、开启时响应文件未解密的，将另行确定时间继续完成开标程序；
- 2、开启后响应文件已解密但评审结论未形成的，将发布废标公告，重新组织采购活动；
- 3、开启后响应文件已解密且评审结论已形成的，待特殊情况排除后，继续完成评审活动。

七、组织评审

（一）采购代理机构负责组织评审工作，并履行下列职责

- 1、核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；
- 2、宣布评审纪律；
- 3、公布供应商名单，告知评审专家应当回避的情形；
- 4、组织磋商小组推选评审组长，采购人代表不得担任组长；
- 5、在评审期间采取必要的通讯管理措施，保证评审活动不受外界干扰；
- 6、根据磋商小组的要求介绍政府采购相关政策法规、磋商文件；
- 7、维护评审秩序，监督磋商小组依照磋商文件规定的评审程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；
- 8、核对评审结果；
- 9、评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；
- 10、处理与评审有关的其他事项。

采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随磋商文件一并存档。

（二）磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

- 1、遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密；
- 2、按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；
- 3、要求供应商对响应文件有关事项做出澄清或者说明；
- 4、与供应商分别进行磋商；
- 5、对响应文件进行比较和评价；
- 6、确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 7、配合答复供应商的询问、质疑和投诉等事项，不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；
- 8、向采购人、陕西省省级单位政府采购中心或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

（三）成立磋商小组

1、为了确保磋商工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立磋商小组，磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评审。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评审。

磋商小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

2、评审专家将从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

3、评审中因磋商小组成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致磋商小组组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评审。被更换的磋商小组成员所做出的评审意见无效。无法及时补足磋商小组成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评审活动，封存所有

响应文件和开标、评审资料，依法重新组建磋商小组进行评审。原磋商小组所做出的评审意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建磋商小组的情况予以记录，并随磋商文件一并存档。

（四）评审方法：综合评分法

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。

（五）评审程序

分步评审，每一步评审不符合磋商文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的供应商，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推荐成交候选供应商。

1、资格性审查

开标结束后，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的供应商资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

资格审查表

序号	资格审查项	通过条件	结论	不通过原因
1	营业执照等主体资格证明文件	提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。		
2	财务状况报告	（以下三种资料提供任意一种即可） （1）提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（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，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表）； （2）其开标前三个月内基本开户银行出		

		具的资信证明； (3) 信用担保机构出具的投标担保函。		
3	社保缴纳证明	提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关文件证明。		
4	税收缴纳证明	提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务专用章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。		
5	信用记录	提供《供应商信用记录书面声明函》。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。		
6	控股管理关系	提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。		
7	书面声明	提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。		
8	法定代表人授权委托书	法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。 法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。		
9	落实政府采购政策须满足的资格要求	本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中		

		小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。		
10	本项目不接受联合体响应，不允许分包	供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

出现下列情形的，响应文件将被视为无效：

- （1）不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- （2）未按磋商文件要求提供资格证明文件，或未按磋商文件要求加盖公章的；
- （3）磋商小组认为供应商的资格证明文件存在疑点，要求供应商通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等形式提供更清晰有效的证明文件，供应商不能在规定时间内提供符合磋商文件要求的证明文件的。

资格审查结束后，磋商小组成员应当对审查结果进行签字确认，并告知有关供应商未通过审查的原因。

通过资格审查的供应商不足 3 家的，不得进行符合性审查，应予以废标。

2、响应文件的符合性审查

磋商小组依据磋商文件的规定，对响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的全部实质性要求做出响应。

磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上没有响应磋商文件要求的响应文件作**无效响应处理**，磋商小组应告知有关供应商未通过审查的原因。供应商不得通过修正或撤销不符之处而使

其成为实质上响应。

符合性审查

序号	符合性审查项	通过条件	结论	未通过原因
1	响应文件语言及有效期	响应文件语言及有效期符合磋商文件要求。		
2	响应文件封面、响应函、法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）	三处均无遗漏，且与所投项目名称、项目编号、标段（如有）一致。		
3	响应文件签署、盖章	均按磋商文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。		
4	第一次磋商报价表	（1）第一次磋商报价表填写符合要求； （2）计量单位、报价货币均符合磋商文件要求； （3）第一次磋商报价未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价。		
5	供应商承诺书	完全理解并接受《质量安全责任承诺书》、《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》。		
6	技术服务要求	完全理解并接受对合格供应商、合格的货物、工程或服务要求，根据供应商响应文件《实质性条款响应》，结合磋商文件第三章“★”标识的实质性要求没有负偏离。		
7	合同草案条款响应	有完全理解并接受磋商文件合同草案条款要求的描述。		
8	无其他磋商文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合磋商文件规定的被视为无效响应的其他条款。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

3、响应文件的澄清

（1）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做出必要的澄清、说明或者更正。

(2) 依照《中华人民共和国民法典》中的过失责任原则，澄清、说明或更正前磋商小组将按最不利于参与本次磋商供应商的原则对响应文件做出评判。

(3) 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做出。供应商应当在规定的澄清时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交，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。

(4) 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。澄清、说明或者更正的内容将作为合同履行的重要依据。

除采用竞争性磋商方式采购的政府购买服务项目、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外，通过符合性审查的供应商不足 3 家的，不得进行后续磋商活动，应予以废标。

4、进行磋商

磋商小组所有成员应当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。需要供应商书面答复磋商内容的，供应商应当按照磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式答复磋商的内容，并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

5、磋商文件的实质性变更

(1) 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。

(2) 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商

小组将通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式通知所有参加磋商的供应商。

（3）供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内重新提交响应文件，并用数字认证证书（CA 锁）签章或由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（4）供应商未能在规定的时间内按照磋商小组的要求通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交实质性变更响应文件的，视作未实质性响应。

6、最后报价

（1）磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

（2）磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

（3）最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法》第三条第四项情形的，即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，提交最后报价的供应商可以为 2 家。根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号），采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

（4）供应商要在电子交易平台中提交最后报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。平台系统无法使用时，供应商要按照磋商小组要求，通过电子邮件等书面形式提交最后报价表。最后报价表应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价将作为综合评分法中价格分的计算依据。

(5) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况书面申请退出磋商，书面申请应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

(6) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响工程、货物、服务质量或者不能诚信履约的，要求供应商在规定时间内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提供说明（必要时提交相关证明材料），供应商不能证明其报价合理性的，按无效响应对待。

7、综合比较与评价

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组按“评审要素及分值一览表”中规定的评审方法和标准，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。

评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评审因素的得分

评审要素及分值一览表

名称	最高 分值	名称
磋商 报价	20	有效供应商的最低报价为基准价得 20 分，其他各供应商的报价得分按下列公式计算：（基准价/磋商报价）×20%×100。
总体 服务 方案	6	一、评审内容 针对本项目详细列出总体服务方案，方案内容包括：①服务理念及特色②服务目标③服务计划④重难点分析及解决措施。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 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。 三、赋分标准（满分 6 分） ①服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③服务计划：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④重难点分析及解决措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分

		1.5 分。
保洁 服务 方案	7.5	一、评审内容 针对本项目提出保洁服务方案，方案内容包含①建筑物以外保洁②建筑物内部日常保洁③宿舍保洁④学校组织活动保障。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 7.5 分） ①建筑物以外保洁：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分； ②建筑物内部日常保洁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③宿舍保洁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④学校组织活动保障：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。
垃圾 分类 收集 及清 运服 务方 案	6	一、评审内容 针对本项目提出垃圾分类收集及清运服务方案，方案内容包含①日常垃圾分类收集和清理清运②垃圾容器、投放房清洁及消毒处置。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 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。 三、赋分标准（满分 6 分） ①日常垃圾分类收集和清理清运：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②垃圾容器、投放房清洁及消毒处置：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。
消杀 服务 方案	6	一、评审内容 针对本项目提出消杀服务方案，方案内容包含①日常除四害措施②日常公共区域消杀处置。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 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。 三、赋分标准（满分 6 分） ①日常除四害措施：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②日常公共区域消杀处置：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。
设备设施维护维修服务方案	4.5	一、评审内容 针对本项目提出设备设施维护维修服务方案，方案内容包含①自来水及暖气维修维护②电力电器和学生宿舍内营具的维修维护③学校各项活动的电力保障。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 4.5 分） ①自来水及暖气维修维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②电力电器和学生宿舍内营具的维修维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③学校各项活动的电力保障：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。
楼管值守服务方案	9	一、评审内容 针对本项目提出楼管值守服务方案，方案内容包含①值班值守、出入管理②公共秩序维护③楼宇钥匙管理④其他：配合迎新、退宿舍及学生管理的配合工作。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 9 分） ①值班值守、出入管理：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分； ②公共秩序维护：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；

		③楼宇钥匙管理: 每完全满足一项评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分; ④其他: 每完全满足一项评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分。
能源节约方案	3	一、评审内容 针对本项目提出能源节约方案, 方案内容包含①能源节约计划②能源节约措施。 二、评审标准 1、完整性: 方案须全面, 对评审内容中的各项要求有详细描述及说明; 2、可实施性: 切合本项目实际情况, 实施步骤清晰、合理; 3、针对性: 方案能够紧扣项目实际情况, 内容科学合理。 三、赋分标准 (满分 3 分) ①能源节约计划: 每完全满足一项评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分; ②能源节约措施: 每完全满足一项评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分。
应急预案	4.5	一、评审内容 根据本项目服务工作特点制定应急预案, 内容包括针对①自然灾害: 极端天气、停电、停水、火灾消防②公共安全事件: 重大突发公共卫生危机事件、打架斗殴、寻衅滋事、意外伤亡、踩踏事件等安全事件的预防及处置措施③违法事件: 如盗窃、暴恐、爆炸、破坏的预防及处置措施。 二、评审标准 1、完整性: 方案须全面, 对评审内容中的各项要求有详细描述; 2、可实施性: 切合本项目实际情况, 实施步骤清晰、合理; 3、针对性: 方案能够紧扣项目实际情况, 内容科学合理。 三、赋分标准 (满分 4.5 分) ①自然灾害: 每完全满足一个评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分; ②公共安全事件: 每完全满足一个评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分; ③违法事件: 每完全满足一个评审标准得 0.5 分, 满分 1.5 分。

管理制度	4.5	一、评审内容 针对本项目具有良好的管理制度，制度内容包含①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程及作业记录②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，步骤清晰、合理，操作性强； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分4.5分） ①岗位职责：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分； ②内控制度：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分； ③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。
档案 管理 方案	4.5	一、评审内容 针对本项目制定档案管理方案，方案内容包含①档案资料的收集及分类②档案资料的归档及使用③档案资料的移交及销毁。 二、评审标准 1、完整性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 4.5 分） ①档案资料的收集及分类：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②档案资料的归档及使用：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③档案资料的移交及销毁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。

培训考核方案	4.5	一、评审内容 根据本项目制定详细、可行的培训考核方案，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求，方案内容包括：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收和考核。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 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。 三、赋分标准（满分 4.5 分） ①岗前培训：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②定期常态化培训：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③培训后的成果验收和考核：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。
业绩	10	1、提供 2022 年 1 月 1 日以来类似项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计 1 分，满分 5 分； 备注：需提供完整合同业绩及对应发票复印件（发票可提供服务期内任意一张），并加盖供应商公章，以上两种证明材料同时提供方可得分，否则不得分。 2、每提供一份对应合格业绩的服务好评（以被服务单位加盖公章的好评证明材料为计分依据，格式自拟），得 1 分，满分 5 分。
项目经理	5	1. 学历要求（1 分） 项目经理具有大专及以上学历得 1 分。 赋分依据：须提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或不满足学历要求不得分。 2. 经验要求（4 分） 项目经理具有类似项目物业服务 3 年管理经验，得 2 分；每增加一年管理经验额外增加 1 分，最多增加 2 分。满分 4 分。 赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的项目经理管理经验证明材料，不提供或缺漏项不得分。 备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目经理缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交响应文件截止时间不足六个月的供应商，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本大项（5 分）不得分。
设备工具	3	一、评审内容 针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包含①保洁工具及维

保障		修维护工具②人员服装及物业日常消耗品。 二、评审标准 1、完整性：工具齐全完整，能完全满足并提供评审内容中的各项要求； 2、实用性：设备工具质量有保障、使用率高、安全性能强、服装统一； 3、针对性：设备工具能紧扣项目实际情况，配置合理科学。 三、赋分标准（满分3分） ①保洁工具及维修维护工具：每完全满足一项评审标准得0.5分，满1.5分； ②人员服装及物业日常消耗品：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。
服务承诺	2	1、承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效，得 0.5 分。无承诺不得分。 2、承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行，得 0.5 分。无承诺不得分。 3、承诺：具有足够的可调度人员储备，以应对学院重大活动、突发事件等工作任务，得 0.5 分。无承诺不得分。 4、承诺：最终执行的所有服务方案及应急预案须经采购人审核后执行，得 0.5 分。无承诺不得分。
说明	磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。	

8、推荐成交候选供应商

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商（有效供应商不足三家时以实际数量推荐）。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

9、编写评审报告

评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视同按评审报告推荐的

顺序确定成交供应商。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商的，磋商小组应在评审报告中明确成交供应商及成交金额。

除下列情形外，任何人不得以任何理由组织重新评审：

- (1) 资格性检查认定错误的；
- (2) 分值汇总计算错误的；
- (3) 分项评分超出评分标准范围的；
- (4) 客观分评分不一致的；
- (5) 经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形。

(六) 有下列情况之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：

- 1、不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同供应商的响应文件由同一台电脑编制；
- 3、不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5、不同供应商的响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异；
- 6、不同供应商的响应文件相互混装；
- 7、政府采购法律法规及磋商文件规定的其他情形。

八、成交

(一) 本项目采用第1种方式确定成交供应商：

- 1、采购人根据磋商小组评审结果确认。

陕西省省级单位政府采购中心在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视同按评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

- 2、采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，磋商小组将根据采购人授权直接确定成交供应商。

（二）陕西省省级单位政府采购中心将在成交供应商确定之日起 2 个工作日内，在【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】、【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上发布成交公告，成交公告期限为 1 个工作日。同时，陕西省省级单位政府采购中心向成交供应商发出“成交通知书”，并将磋商文件随成交结果同时公告。成交结果公告应当包括以下内容：

- 1、采购人和采购代理机构的名称、地址和联系方式；
- 2、项目名称和项目编号；
- 3、成交供应商名称、地址和成交金额；
- 4、主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求；
- 5、磋商小组成员名单。

采用书面推荐供应商参加采购活动的，还应当公告采购人和评审专家的推荐意见。

九、签订政府采购合同

（一）采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 25 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项协商签订政府采购合同。

（二）采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（三）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。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

（四）磋商文件、成交供应商的响应文件、《成交通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

（五）政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

（六）采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

（七）采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他投标供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的投标供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

（八）采购人应当加强对成交供应商的履约管理，并按照采购合同约定，及时向成交供应商支付采购资金。对于成交供应商违反采购合同约定的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

十、其他

（一）磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评审工作，与采购人或者陕西省省级单位政府采购中心沟通并作书面记录。采购人或者陕西省省级单位政府采购中心确认后，应当修改磋商文件，重新组织采购活动。

（二）根据《政府采购法》第三十六条规定，在磋商采购中，出现下列情形之一的，本项目按废标处理：

- 1、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 2、供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 3、因重大变故，采购任务取消的。

废标后，由陕西省省级单位政府采购中心发布废标公告。除采购任务取消外，本项目将重新组织采购活动。

（三）在递交响应文件阶段、资格审查阶段以及符合性审查阶段，当出现有效投标供应商不足 3 家时，除采购任务取消外，按照以下方式处理：

1、磋商文件存在不合理条款或者磋商程序不符合规定的，采购人、陕西省省级单位政府采购中心改正后依法重新开展采购活动；

2、磋商文件没有不合理条款、磋商程序符合规定，需要采用其他采购式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

（四）陕西省省级单位政府采购中心应当采取必要措施，保证评审在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评审现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评审工作无关的人员不得进入评审现场。

有关人员对于评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

（五）磋商文件未明确的其他事项，按《政府采购法》及其相关法律法规执行。

（六）陕西省省级单位政府采购中心应当建立真实完整的招标采购档案，妥善保存每项采购活动的采购文件。

十一、采购代理服务费用：免费。

第三章 磋商内容及采购要求

一、项目概况

本项目为西安航空职业技术学院2025年南校区新建8#-12#学生公寓物业服务采购项目，总建筑面积10.05万平方米。

序号	名称	层数	建筑面积（平方米）
1	8号楼	8层	9824.92
2	9号楼	12层	18855.27
3	10号楼	8层	9824.92
4	11号楼	12层	18855.27
5	12号楼	12层	26614.75
6	地下空间（停车场）	-1层	16576.91
合计	100552.08 平方米		

二、服务范围

包含南校区新建8#-12#学生公寓各楼宇公共区域及外围环境卫生清洁维护、公共设施设备及其运行的维修维护和管理、公寓门锁窗、营具等日常维修、楼宇值守、垃圾清运、学校活动保障等物业服务。

▲三、保洁服务内容及标准

（一）服务内容

1、建筑物以外保洁：包含道路、广场、台阶、停车场、景观设施、绿化带、室外座椅、路灯、路牌、雨水井、排水沟、消防栓（箱）外表面及果皮垃圾箱里外清理清洁等；

2、建筑物内部日常保洁：包含走廊的玻璃橱窗、玻璃门、玻璃内墙、公共洗手间、走廊、楼梯、建筑物内部电器及其他公共设施的清洁；

3、宿舍保洁：包含学生搬迁、毕业迎新、临时住宿等时期学生公寓的室内一次性清理保洁；

4、垃圾清理清运：包含垃圾分类收集与处理、四害消杀；

5、学校组织活动保障。

(二) 服务标准

1、外围及周边道路

- (1) 道路地面保持畅通，无堆放杂物，无积灰、积水、无污迹、油渍、轮胎印、地面无杂草；
- (2) 绿地、花坛周围无杂物、无积水、明沟无淤积；
- (3) 雨雪天气。雨止1小时后地面无积水；雪止3小时后道路地面无积雪（暴雪天气除外），且各项措施达到安全程度；
- (4) 纸屑垃圾的清扫保洁；
- (5) 随时冲洗脏污明显的外围及道路；
- (6) 对发现附着的口香糖、涂料等应及时进行清洁；
- (7) 根据天气预报有大雨时对雨水篦子、排水沟等进行清理；
- (8) 雨晴后擦干户外桌椅，清扫广场、运动场及路面积水；
- (9) 楼外共用区域：硬化道路地面每日清扫1次，目视地面干净。

2、绿化带

- (1) 绿地内无杂物，无废弃砖头、无白色垃圾，每日巡视捡拾清洁；
- (2) 楼外共用区域：绿地每周清理1次，无杂物、无积水。
- (3) 楼梯及楼梯间
- (4) 梯步表面干净无污渍，防滑条（缝）干净；
- (5) 扶手栏杆表面干净无灰尘；
- (6) 墙面、墙角、天花板无积尘、蜘蛛网。

3、洗手间

- (1) 坐便器、立便斗内侧保持无异味、无污迹、无黄斑、污水锈、无杂物、定时消毒；
- (2) 所有台面无积灰、无污迹、无水渍；
- (3) 镜面保持光亮，无水渍、无污迹、无擦痕；
- (4) 墙面、门窗无污迹，门框及夹缝无灰尘；
- (5) 洗手台无水迹、无皂迹、无毛发，水龙头保持光洁；
- (6) 天花板、风口、灯具等无灰尘、无污迹、无蜘蛛网；

(7) 洗手间内保持空气清新、无异味。

4、垃圾桶、果皮箱

(1) 桶身表面干净无污渍，垃圾不应超过2/3，内胆应定期清洁、消毒；

(2) 摆放垃圾桶部位整洁、干净、无浓重异味、垃圾桶分类标识明显；

(3) 无蚊蝇、鼠、蟑螂等害虫、无蜘蛛网、地面整洁；

(4) 垃圾桶表面光洁、无灰尘；收集箱内侧干净、无残留物、无异味、定时消毒；

(5) 垃圾桶内垃圾不宜超过二分之一，生活垃圾日产日清。

5、电器及公共设施

(1) 标识标牌、照明灯具、立柱、栏杆表面无积灰、无污垢、无污迹、无蜘蛛网。路灯擦拭到手能够到的部分；

(2) 灯具无积灰，灯罩内无灰尘、无污迹；

(3) 开关、插座、配电箱、消防箱等无灰尘、无污迹。保持表面干净，无灰尘、无污渍；

(4) 消防栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹；

(5) 楼内共用区域：楼宇楼梯扶手、电梯按钮、照明开关按钮，每3日擦抹1次，保持表面干净、无污渍；

(7) 栏杆、窗台、消防栓、标识牌等共用设施，每周擦抹1次，保持表面无污渍；

(8) 天花板、共用照明灯具，每2个月除尘1次，目视无灰尘、无蜘蛛网；

(9) 门及门厅玻璃每2周擦拭1次，目视洁净、光亮、无污渍；

(10) 天台、屋顶，每2个月清扫1次，保持清洁、无垃圾；

(11) 电梯轿厢，地面每日拖擦清扫，立面擦拭1次，表面光亮、无污渍。

6、垃圾房（区域）

垃圾房应专人管理，每日清扫，垃圾桶摆放整齐，地面无明显垃圾，

无污水外溢，无明显异味，垃圾日产日清。

7、日常室内外保洁完成时间节点要求

(1) 每日：上午7：30时前，下午14：00时前卫生清扫、垃圾清理清运完成；

(2) 其余时间，巡视保洁，随脏随清洁，确保室内外整体环境卫生干净。

8、阶段性保洁

(1) 硬质地面

①一般石材、地砖、使用擦地机清洗，大理石地面定期用专用养护剂进行保养。每季度对大理石进行深度晶面处理，木质地板清洁后，涂抹木质地面保护剂，每周对大门前地垫彻底清洁。

②楼内共用区域：电梯前厅，每日清扫1次，每周拖擦1次；无电梯的楼内通道和楼梯，每日清扫1次，每周拖擦1次。

(2) 玻璃面、内幕墙玻璃

定期用半干棉纱进行擦拭，用干燥玻璃专用清洁布擦拭，清洁时特别注意手印、污迹，根据玻璃棉的脏污情况，可使用玻璃刮进行清洁。每月至少大扫除一次，随脏随擦，保持干净。

(3) 墙面

①定期对墙面、踢脚线进行除尘、去污，天花板表面进行除尘。每月至少大扫一次，随脏随擦，保持干净；

②楼内公共区域：每1个月清扫1次，保持无蛛网。

(4) 垃圾箱（桶）

定期集中对垃圾桶内外用清洁剂清洁、消毒，夏季每周二次，冬季每周一次，根据情况适时增加清洁频次。

(5) 洗手间

①定期大扫除，每日对洗手间地面、瓷砖外立面、卫生陶器、门窗台等进行冲洗、擦拭清洁，污垢严重的地方使用适量中性清洗剂进行清洁，清垢除异味；

②及时补充洗漱间洗手液；

③每日对洗面台及面盆周围进行清洁、擦拭镜子；

④对洗手间的溢流、淤塞要及时与维修部门进行联络。

(6) 建筑物外墙角周围

①定期对大门前用水清洗，每月至少一次；

②定期对除去外墙角周边杂草、淤泥等，每周至少检查一次，随时清理杂草。

(7) 外围保洁

①定期清除排水沟、雨水排水井及落水管中的垃圾、土、砂等，至少每月2次；

②定期清除石材或砖铺地缝隙中的杂草，每月至少2次；

③定期清除栽种物、灌木丛中的落叶及垃圾，每周一次。

(8) 其他

①降雪时的除雪清洁、暴风雨时的整理清洁，为不对通行造成障碍，应迅速进行，积水、积雪清扫及时；

②回收垃圾、落叶等要卫生且迅速处理，充分考虑害虫的产生、火灾危险等；

③发现存在涂鸦等时应用适量清洁剂及时清除；

④对露台、凉台等部位产生的垃圾要定期及时清理。对高位处、大规模（如玻璃屋顶、暴雪等）的清扫和需要特殊设备进行的清扫，由双方协商处理。

▲四、垃圾分类收集与清运

(一) 服务内容

1、包含各新建学生公寓楼内及外围设置生活垃圾集中投放房的垃圾分类收集和每日及时清理清运，根据垃圾投放量适时增加清理清运频次。

2、说明

学校每年向阎良区环卫站交纳垃圾处置费用，垃圾清运过程产生的一切费用由供应商承担，若合同执行过程中因垃圾分类或填埋场地等发生变

化而产生的风险费用由供应商承担。

（二）服务要求

1、按照生活垃圾分类有关规定落实垃圾分类制度,各项管理制度上墙,层层落管理责任。生活垃圾要做到日产日清,垃圾桶、果壳箱无满溢现象,保持垃圾桶清洁无异味;

2、学校毕业季、开学季、学生公寓每周二卫生清洁日、大扫除等,增加生活垃圾清运频次;

3、有生活垃圾清运车突发故障应急预案,若垃圾车故障无法清运时,应启动备用垃圾清运车清运,并及时上报校方主管部门,确保生活垃圾日产日清;

4、对违规倾倒在垃圾房周边的非生活垃圾要进行规整,待达到一定数量时报采购人统一处理;

5、垃圾投放处及周边要定期消毒并灭鼠、灭蚊蝇;

6、定期对垃圾投放处进行里外冲洗清洁、垃圾桶冲洗消杀,有效控制蚊、蝇等害虫孳生,每周至少一次;

7、要加强垃圾投放处管理阻止任何非生活垃圾的倾倒;

8、清运人员应遵守学校的安全、环保、消防、治安、交通等规章制度,接受学校的统一协调、管理;

9、垃圾清运过程不得影响学院的正常工作、学习和生活秩序。

▲五、消杀服务

（一）按相关行业规范和采购人要求及统一安排,开展灭蚊、蝇、鼠、蟑螂等除“四害”消杀工作,做到无滋生源;喷洒农药、投放鼠饵必须提前告知采购人。

（二）每日对公共区域、洗手间等部位实施消毒至少一次（周一至周六用84消毒液、周日用过氧乙酸），每项消毒工作必须有记录并按照规定填写完整。

▲六、设备设施维护维修服务

（一）服务内容

包含自来水维修维护、暖气维修维护、电力电器维修维护、其他维修维护学校活动的电力保障。

1、自来水维修维护：包含所有自来水管网的日常维修（包含阀门更换、水龙头更换、洁具维修）、维护（涉及开挖及抢修的由采购人以小微型工程的方式另行处理，处理过程供应商应全力配合施工）。

2、暖气维修维护：包含特种设备以外的所有供暖设施设备及暖气管网的维修、更换、维护（涉及到开挖或抢修的由采购人以小微型工程的方式另行处理，处理过程供应商应全力配合施工）。

3、电力电器维修维护：包含采购人变电站以外的所有电力线路、配电箱上线供电、照明、风扇、开关及墙面插座等的维修、更换、维护（涉及到线路改造及加装设备的由采购人以小微工程另行处理）。

4、学生宿舍内营具维护：包含学生宿舍内的营具维修、桌椅维修、护栏维修、窗帘维修、在不启用专用大型设备情况下的管路疏通、墙面涂料破损小于2平方米的墙面维修、踢脚线脱落后的粘连、门窗维修及锁具更换、线路整理固定等。

5、学校组织各项活动的电力保障。

（二）服务要求

1、维修人员上岗时必须统一着装，遵守安全操作规范，专业人员需持有效证件上岗。

2、物业维修设立24小时报修电话，并配备网络报修管理员处理网络报修。一般维修不超过1-2小时，对特殊情况下不能按时维修的要向采购人说明情况并待条件成熟时第一时间维修同时做好记录。

3、制定设施设备安全运行的管理规定、操作流程、岗位职责、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理及维修档案等管理制度并执行。制定年度、月度的设备保养计划和大修计划并按计划进行保养和大修。

4、配备具备相关资质所需的专业技术人员，须持有有效专业资质证书，且证件必须在有效期内。由专业人员负责管理(开启、关闭、零星维修和养护)公共区域各项设施设备，严格执行操作规程，确保设施设备正常运行。

5、服务区内设备日常巡视维护，及时对故障点进行维修，超出物业公司资质范畴的维修工作及时向采购人管理部门汇报，委托专用资质单位抢修。

6、密切与电梯维保公司或对口管理单位对接沟通，发现电梯运行出现任何故障问题应及时上报校方和维保公司，协同做好现场安全秩序维护。加强公共区域中央空调、监控、门禁系统等设施设备安全运行检查，出现问题及时上报校方，确保维修及时和正常功效。

7、对各类设施设备要建立日常检查制度，建立相应的检查档案。对水电暖供应设施设备电梯、排污设施、区域消防安全设施等建立定期巡查制度，如实记录其运行状况。

8、一般维修1-2小时内完成。照明灯具、插座、低压电路、维修接到报修15分钟响应，现场维修；较大故障24小时内排除故障。给排水系统维修对于漏水现象15分钟内到现场维修，较大故障首先制止跑冒滴漏，24小时内维修完成。门窗桌椅、公共设施方面接到报修15分钟响应，门窗相关安全方面12小时内维修完成，每周对门窗巡查一次，及时排除门窗安全隐患。

9、定期对建筑内外墙面、地面、吊顶、玻璃顶、屋面防水、围栏护栏、地沟等巡视检查，发现问题及时上报。

10、生活用水管道、储水箱每天巡视一遍，及时对管道及水箱腐蚀点进行除锈刷漆。

11、配合采购人重要活动与工程建设的水电保障及施工现场安全监督检查。积极配合学校重大活动与工程改造期间临时用电用水工作，接到指令15分钟响应。

12、积极配合采购人开展的各项安全隐患排查及整治活动，做好记录台账并及时进行各项隐患的维修整改，确保各项设施设备正常运行，无安全隐患。

13、电梯管理员负责全校电梯日常运行值班，发现问题及时通知维保单位维修，监督每月两次维护检查并做记录，完成年度电梯安检并达标工

作。

▲七、楼管值守服务

（一）服务内容

包含新建学生公寓各楼宇值班值守；楼宇人员出入管理；公共秩序维护；楼宇钥匙管理；配合学校完成学生公寓新生入住前及毕业生退宿舍工作；协助配合学校做好学生管理工作。

（二）服务要求

1、新建学生公寓各楼宇24小时值班值守，重点区域、重点部位每4小时巡查1次，并有巡查记录。确保师生人身、财产安全及正常教育教学秩序；

2、熟悉管理楼宇的一切情况，包括：房间数、洗手间、房屋功能、公共面积等；

3、实行24小时值班制度，进出楼宇大门人员较多时，及时进行疏导，维护进出秩序，保证大门畅通，严格执行各楼宇规定的开关门时间；

4、值班记录完整，认真执行各楼宇的相关管理制度；

5、定期检查楼内设施设备完好状况，发现问题及时报修并做好记录；

6、熟练掌握消防器材使用及火灾逃生办法，熟悉报警电话及程序；

7、配合学校做好各类大型活动相关工作；

8、按要求开关灯及各类设备设施，设施报修；

9、每日每班对楼内卫生、设备、门窗、消防、安全用电、跑冒地漏等进行安全巡视检查，发现问题及时上报。严格执行交接班记录，并及时处理各类突发事件；

10、配合学校开学季新生入住前、毕业生退宿舍及钥匙管理工作。

八、人员要求

物业服务岗位人员配置总体情况

序号	岗位	人数	要求
1	项目经理	1	▲1、具有大专及以上学历； ▲2、具有3年及以上类似项目物业服务管理经验； 3、热情主动，组织协调、沟通能力强，具有积极健康的心态，全面负责项目日常组织和指挥工作。

2	客服	1	1、具有大专及以上学历； 2、女性年龄 ≤ 55 周岁，男性年龄 ≤ 60 周岁； 3、身体健康，无犯罪记录，无不良嗜好，无传染病及易发突发性疾病，能熟练操作电脑，并能应用基本办公软件。
3	保洁员	17	1、女性年龄 ≤ 55 周岁，男性年龄 ≤ 60 周岁； 2、身体健康，无犯罪记录，无不良嗜好，无传染病及易发突发性疾病。
4	维修人员	4	1、男性年龄 ≤ 60 周岁； 2、身体健康，具有设备设施的维护保养、检修工作经验，熟悉水电等专业知识； 3、维修人员应具有处于有效期内的特种作业操作证（低压电工作业）。
5	楼管值守	15	1、女性年龄 ≤ 55 周岁，男性年龄 ≤ 60 周岁； 2、身体健康，无犯罪记录，无不良嗜好，无传染病及易发突发性疾病； 3、楼管值守同时兼电梯监控系统，发现异常情况及时上报。
总计：38人			

（一）供应商按照国家规定为所有适龄员工缴纳社会保险（五险）及相关福利保障。

（二）供应商的项目管理团队和工作人员的年龄和学历结构合理，应有完备的培训机制来保证员工队伍的总体素质不断提高。

（三）供应商员工录用必须符合入职政审的相关规定，无犯罪记录，重要岗位工作人员应经过采购人审批同意后方可上岗工作。同时全体员工应自觉遵守采购人各项规章制度，自觉遵守疫情防控各项要求，经过相关专业知识的培训，具备从事与物业服务采购相关的服务工作的业务技能和素质，能胜任工作。

（四）供应商项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理，须具有与岗位相匹配的任职资格，具有类似项目物业管理工作经验，有较强的协调、沟通、解决和处理问题的能力。项目经理工作能力无法满足采购人的要求，

采购人可要求供应商进行更换或调整。如因供应商原因需对项目经理进行更换或调整，须征得采购人校内管理单位同意后进行。未经过采购人同意，供应商擅自更换、调整项目经理或配备工作人员团队人数及配置未满足要求的视为供应商单方面违约，采购人有权终止合同。

（五）物业服务人员统一着装、礼仪大方、语言礼貌、认真敬业。坚持工作原则，不讲私情，坚守职业操守。

九、设备器械要求

▲（一）供应商需提供本项目所需设备工具配置清单

1、保洁工具（自配）：包含扫地机、洗地机、吸尘器、吹风机及电动三轮等。

2、维修维护工具（自配）：包含水电工个人独立使用的工具，维修使用电动三轮车等小型维修所需工具。

3、供应商需配备本项目所需人员服装及物业日常消耗品。

（二）垃圾清运

1、需配备垃圾清运车1辆；

2、司机1人，装卸工2人（包含人工、车辆、维修、车保、燃油费用，总费用包含在垃圾清运费里）。

▲十、培训考核要求

（一）供应商针对本项目制订具体的培训考核方案，方案内容包含培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导等方面制定培训方案；考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。

（二）供应商定期对员工进行岗位培训，增强其业务能力，增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识，每月培训1次，保证上岗人员专业素质，服务质量符合采购人要求。

（三）供应商服务工作除应按内部流程实施外，还应接受采购人随时检查，如因质量未达到目标，采购人有权要求其整改，情节较严重的予以罚款处置。

▲十一、管理制度

供应商具有良好的管理制度，制度内容包含岗前职责、内控制度及人员管理制度。

▲十二、能源节约

（一）供应商应制定切实可行的能源节约方案，内容包含能源节能计划及措施。

（二）供应商积极开展节能降耗行动，抓好节能、节水、节电工程，按照采购人节能要求，采取有效措施。

（三）培养员工节能意识，随手关闭不需要的照明，随时对所有水龙头进行水压调整，做到节约用水。

▲十三、应急预案

（一）根据本项目服务工作特点制定应急预案，内容包括针对①自然灾害：极端天气、停电、停水、火灾消防②公共安全事件：重大突发公共卫生危机事件、打架斗殴、寻衅滋事、意外伤亡、踩踏事件等安全事件的预防及处置措施③违法事件：如盗窃、暴恐、爆炸、破坏的预防及处置措施。

（二）包含活动前场地提前布置准备及卫生清洁，设施设备检查及安全检查。活动中现场秩序维护，设备运行保障，环境卫生维护，应急响应。活动后场地清理物资回收整理，设施设备再次检查维护等。

（三）做好采购人安排的紧急性、临时性的服务工作。配合采购人做好重大活动及突发事件的保洁服务工作。

▲十四、总体服务方案

针对本项目详细列出总体服务方案，方案内容包括：①服务理念及特色②服务目标③服务计划④重难点分析及解决措施。

▲十五、服务承诺

（1）承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效。

（2）承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行。

(3) 承诺：具有足够的可调度人员储备，以应对学院重大活动、突发事件等工作任务。

(4) 承诺：最终执行的所有服务方案及应急预案须经采购人审核后执行。

★十六、实质性条款要求

(一) 供应商承诺函（须提供承诺函，格式自拟，未提供承诺函则视为无效响应）

1、供应商须承诺：拟派物业服务人员完全满足磋商文件 38 人要求。

2、供应商须承诺：派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位。

3、供应商须承诺：项目经理及工作人员不得随意更换，若遇到不可抗拒原因必须更换，必须上报学校，并经学校同意后方可更换。

4、供应商须承诺：须为本项目配备至少 1 辆垃圾清运车；至少具备 1 名司机，2 名装卸工。本项费用已包含在垃圾清运费内。

(二) 人员持证要求（提供处于有效期内的证书复印件并加盖供应商公章，未提供或缺漏项的视为无效响应）。

供应商拟派本项目维修人员（4 人）：均须提供处于有效期内的特种作业操作证（低压电工作业）。

特别提醒：

①如供应商认为以上证书复印件不清晰，可在响应文件中另附证书查询网址；

②如响应文件中所附证书不清晰，且未提供查询网址或所提供的网址查询不到的，视为无效投标。

备注：

1、“★”内容项为实质性条款，供应商应在第六章“响应文件构成及格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应“★”内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效投标；

2、“▲”内容项为重要要求，供应商未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件：

西安航空职业技术学院南校区

新建8#-12#学生公寓物业服务质量量化考核标准

一、物业服务企业月度物业服务质量评定级别分为：

优（90分以上＜含＞）；

良（90分以下，80分以上＜含＞）；

合格（80分以下，70分以上＜不含＞）；

不合格（70分以下＜含＞）。

物业服务单位的月考评结果作为乙方服务费的支付依据。根据本合同条款，甲方进行服务费用的支付及相应处置：

乙方综合评分达到“优”（90分以上＜含＞），甲方全额支付乙方当月服务费；

乙方综合评分为“良”（90分以下，80分以上＜含＞），甲方扣减乙方当月服务费款每低于100分1分扣100元；

乙方综合评分为“合格”（80分以下，70分以上＜不含＞），甲方扣减乙方当月服务费款每低于100分1分扣500元；

乙方综合评分为“不合格”（70分以下＜含＞），每低于100分1分扣1000元，视为乙方无条件满足甲方物业服务，限期整改，整改不到位，甲方有权单方解除合同。

学生在校期间人员配备低于95%甲方可直接解除合同。

二、加分项奖励

1、合理化建议被采纳，具体工作措施为校方带来显著成效的：一次加0.5—2分；

2、遇突发状况或安全事故时，采取有效措施，控制事态扩大、减少校方损失的：一次加0.5—2分；

3、拾金不昧的，一次加0.1—0.2分；

4、为保障物业服务品质提升，增加物业服务人员，一次加分1-2分；

5、积极完成学校交办的其他工作，一次加0.5—2分。

三、考核评分明细

日常管理		
项目细则	分值	备注（对扣分项补充说明）
服装不统一、佩戴不统一	0.2分/人/次	
未挂牌持证上岗	0.2分/人/次	
未设置值班牌、24小时值班电话 值班电话未及时接听	1分/次-2分/次	
缺勤、脱岗	0.5分/人/次	
校内有效投诉	0.5分/次-2分/次	
人员更换未提前一周上报后勤管理处备案	0.5分/次	
值班人员使用大功率电器	1分/次-2分/次	
物业服务人员与校内师生发生冲突	1分/次-2分/次	
学校重大活动不积极配合	1分/次	
公司内部纠纷不能妥善处理 给学校造成不良影响	3分/次	
未按时上报月度、年度总结计划 及巡查、培训记录等	1分/次	每月25日-30日前 上报
对职能部门发出的整改通知书 未及时作书面	1分/次-2分/次	1-2个工作日
未按要求限期整改完成的	1分/次	
楼宇保洁		
项目细则	分值	备注
未按时完成室内外清扫及垃圾清理	1分/次-3分/次	
保洁质量不符合要求	0.3分/次-1分/次	
垃圾箱、果皮箱、纸篓垃圾溢满未及时清理	0.2分/次-1分/次	垃圾不能超过三分之二
楼宇内外有野广告或乱涂乱画	0.5分/次-1分/次	
公共设施、牌匾、路标有积灰	0.3分/次	

洗手间积水严重未及时清理	0.3分/次	
洗手间大小便池有黄色尿渍	0.3分/次-1分/次	
洗漱间镜面有明显污渍、水渍	0.3分/次	
果皮箱、垃圾桶外表面未擦拭干净	0.3分/次-1分/次	
垃圾桶未定期集中冲洗、消杀	0.3分/次	
保洁工具未规范放置、 工具间堆放大量纸盒等易燃杂物	0.3分/次-1分/次	
“跑、冒、滴、漏”现象未及时处理	0.4分/次	
各楼宇平台或雨棚未定期清理	0.5分/次	
雨后各主干道有泥污，未及时冲洗干净	0.3分/次-1分/次	
楼宇值守		
项目细则	分值	备注
未按要求进行外来人员及出入物品登记	0.5分/次	
明显的安全隐患未及时上报	0.3分/次	
突发事件未及时上报造成不良后果	1分/次-3分/次	
区域消防设施未定期巡查， 设施或安全标识损坏未及时上报	0.5分/次	
楼宇出现长明灯	0.5分/次	
设备设施维修		
项目细则	分值	备注
维修制度和维修档案不全	0.5分/项	
维修人员证书不全（该维修工应辞退）	1分/人	
超过维修时限未完成且未对复杂情况上报	0.5分/次-1分/次	
对于超出维修范围，学校安排的由其他维修单位工作，未积极配合	1分/次-2分/次	
公共照明、安全指示灯和应急灯有缺失或维修不及时	0.5分/次-1分/次	

路灯维修维护及时，未达到完好率100%。	0.5分/次-1分/次	
未按相关安全规范操作维修（该维修工应辞退）	2分/次	
设施设备未定期维修维护，维修维护不及时，相关记录不齐全完整	2分/次-3分/次	
零星维修合格率未达到100%	0.5分/次-1分/次	
受理报修记录不详实清晰，无回访及记录。	2分/次-3分/次	
零星、抢修响应不及时	2分/次-3分/次	
月度设施设备维修维护计划总结未按时上报	2分/次	每月25日-30日前上报
垃圾清运		
项目细则	分值	备注
垃圾未及时清运	0.5分/次-1分/次	日产日清
垃圾房周边散落生活垃圾	0.2分/次	
垃圾房有明显异味	0.2分/次	
在垃圾房焚烧垃圾	10分/次	
清运过程出现抛洒物	1分/次	

第四章 合同基本条款

一、服务条件

（一）服务地点：采购人指定服务地点

（二）服务期：合同签订后 1 年

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，采购人将对成交供应商进行考核，根据服务满意程度，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

按月支付。自合同生效后次月开始，成交供应商每月向采购人提供等额的增值税普通发票和服务验收合格确认单，采购人收到后 10 日内（遇有节假日可适当延期支付）向成交供应商支付上个月相应金额的服务费用。

四、在签订合同前，成交供应商应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时间内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃成交资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、成交供应商须保障人员待遇不得低于采购人所在地最低工资标准和社保最低缴费额。

2、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由成交供应商负责。

（二）成交供应商提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有

关部门规定的质量标准执行。

1、成交供应商承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、成交供应商承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与采购人协商确定。

六、采购人和成交供应商的权利义务

（一）采购人的权利义务

1、审定成交供应商制定的物业服务计划，并监督实施。有权检查成交供应商执行协议的情况和服务质量，提出合理的意见和要求，要求成交供应商在合理期限内改正其违约行为或提高其服务质量。

2、采购人安排指定的机构和人员负责与成交供应商的工作配合，根据实际情况为成交供应商提供物业管理用房及值班用房。

3、不得要求成交供应商在本项目区域内行使物业服务内容以外的服务项目，如有需要须签署补充协议后，成交供应商按照补充协议要求提供服务。

4、采购人应对成交供应商行使管理和服务提供必要的条件和方便。包括无偿提供服务办公室和仓库等管理用房。

5、负责协调、处理、解决本协议生效前发生的遗留问题，不能因此影响成交供应商工作。

6、按照物业服务协议的要求，及时、足额支付物业服务费和其他各项应付款项。

（二）成交供应商的权利义务

1、根据有关法律、法规、规章及本协议的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务、收取物业服务费和其他各项应收款项。

2、成交供应商有权按照本协议的约定和物业服务的规范，充分行使服务管理的权利和履行应尽义务。

3、成交供应商有权制定和执行有关物业服务管理的各项规章制度。按照采购人提出的物业服务标准和要求制定服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，并报送采购人备案。

4、成交供应商应按照协议约定对本项目进行全面的管理和服务，向采购人告知服务区域内物业服务的有关情况，保证管理和服务的质量，维护采购人的形象。

5、妥善保管和正确使用本项目的档案资料，及时记载有关变更信息。

6、对采购人及使用人违反《物业服务协议》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促采购人和相关使用人改正。

7、按照劳动法律相关规定结合当地实际用工及采购人要求，依法聘用合格劳动人员提供服务。

8、不得擅自占用本项目服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本项目服务区域内的道路、场地。不得擅自改变物业管理用房的用途（确需临时占用、挖掘本项目服务区域内道路、场地的，应征求采购人意见并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在项目服务区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。）。

9、成交供应商不承担非成交供应商原因造成的人身、财产损失责任。

10、对需进入本项目服务区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，双方应当积极配合。

11、因业务资质或管理需要，成交供应商可以将部分业务分包给专业公司，但不允许整体转包。

七、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由采购人与成交供应商双方协商解决；协商

不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他

- (一) 本合同自签订之日起生效。
- (二) 合同份数由采购人和成交供应商具体商定。
- (三) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

第五章 响应文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便供应商制作响应文件设计。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分响应方案格式仅供参考，供应商应根据项目特点，结合本次磋商要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

封面格式

陕西省政府采购货物和服务项目 响 应 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

供 应 商：_____（公章）

时 间：_____

目 录

第一部分 资格证明文件-----X

一、营业执照等主体资格证明文件----- X

二、财务状况报告-----X

三、社保缴纳证明-----X

四、税收缴纳证明-----X

五、信用记录-----X

六、控股管理关系-----X

七、书面声明-----X

八、法定代表人授权委托书-----X

九、落实政府采购政策须满足的资格要求-----X

十、本项目不接受联合体响应，不允许分包-----X

第二部分 符合性证明文件-----X

一、响应函格式-----X

二、第一次磋商报价表-----X

分项报价表-----X

三、供应商承诺书-----X

（一）质量安全责任承诺书----- X

（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书----- X

四、实质性条款响应-----X

五、合同草案条款响应-----X

第三部分 响应方案-----X

一、供应商概况-----X

二、响应方案-----X

三、参考样表-----X

第一部分 资格证明文件

供应商应按照磋商文件第一章第十项所列“供应商资格要求”逐一提供全部资格证明文件。缺少其中任何一项，其响应文件将被视为无效文件。其中，《供应商信用记录书面声明函》、《控股管理关系》、《法定代表人授权委托书》、《书面声明》、《残疾人福利性单位声明函》、《非联合体不分包投标声明》须按下文给定格式填写。特别说明，法定代表人亲自参加磋商的，可不提供法定代表人授权委托书，但须提供其本人身份证（正反面）复印件。

- 一、营业执照等主体资格证明文件
- 二、财务状况报告
- 三、社保缴纳证明
- 四、税收缴纳证明
- 五、信用记录

供应商信用记录书面声明函（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为《项目名称》（项目编号：_____）第____标段的供应商，在此郑重声明：

1、在参加本次政府采购活动前 3 年内的经营活动中_____（填“没有”或“有”）重大违法记录。供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

3、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法案件当事人名单。

4、我方_____（填“未被列入”或“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（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

六、控股管理关系

供应商提供直接控股和管理关系清单。

控股管理关系（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方与以下供应商存在直接控股、管理关系：

存在直接控股、管理关系的相关供应商			
序号	直接控股股东名称及出资比例	直接管理关系单位名称	备注
1			
2			
3			
.....			

供应商： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2、管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。

3、本表所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接的控股或管理关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

4、供应商如不存在直接控股股东的，则在“直接控股股东名称及出资比例”处填写“无”或“/”。供应商不存在直接管理关系的，则在“直接管理关系单位名称”中填“无”或“/”。

七、书面声明

书面声明（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为项目名称（项目编号：_____）第__标段的供应商，在此郑重声明：

1、我方具备履行合同所必须的设备和专业技术能力。

2、我方未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

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（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

九、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业和微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

特别提醒：成交供应商的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随成交结果公告一同公布，接受社会监督。

备注：各供应商可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照磋商文件约定的采购标的对应的中小企业划分标准所属行业和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）进行自测，判断属于中型、小型还是微型企业。也可在微信小程序中搜索中小企业规模类型自测小程序进行测算。

中小企业声明函

本公司郑重声明，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，本公司参加陕西省省级单位政府采购中心组织的（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。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），属于_____（磋商文件中明确的所属行业）；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。

供应商：名称（加盖公章）

日期：_____年 月 日

备注：1、填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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）和财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46 号）相关规定。

2、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。

3、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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），本项目所属行业中小企业划型标准具体如下：物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

关于监狱企业的证明文件

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。

残疾人福利性单位声明函（格式）

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： ）第 标段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）

日期： 年 月 日

备注：供应商非残疾人福利性单位不用填写此表。

项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

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。

十、本项目不接受联合体响应，不允许分包

非联合体不分包投标声明（格式）

本单位郑重声明，参加陕西省省级单位政府采购中心的项目名称（项目编号： ）第 标段采购活动，为非联合体投标，本项目实施过程由本单位独立承担。

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）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

第二部分 符合性证明文件

一、响应函格式

响应函

陕西省省级单位政府采购中心：

我方收到贵中心发布的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段磋商文件，经详细研究，我方决定参加该项目第__标段磋商活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了磋商文件，完全理解并同意磋商文件的所有事项及内容。

二、我方已悉知并关注了贵方在政府采购信息发布媒体（详见磋商文件第二章第三条中的“磋商文件的修改、澄清”）上发布的关于本项目的有关变更公告（包括但不限于对磋商文件做出的修改或澄清、答疑纪要，以及项目暂停、重启、延期、终止等）。

三、我方同意向贵方提供与本磋商有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、有效。我方理解最低价不是中标的唯一条件，并尊重磋商小组的评审结果。

四、我方愿意按照磋商文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、我方提交的电子响应文件 1 份。

六、开标后在规定的投标有效期内撤回投标，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

七、我方的响应文件在开标之日起90个日历日内有效，如成交，延长至合同执行完毕时止。

八、所有关于此次磋商活动的函电，请按下列地址联系：

供应商：名称（加盖公章）

地址：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第___标段空白处填写“/”。

2、除可填报项目外，对本响应函的任何实质性内容修改将被视为非实质性响应，在评审时将其视为无效响应。

二、第一次磋商报价表

项目编号：

项目名称：

磋商报价	内 容
	小写： 大写： 单位：元（保留到元）

备注：“磋商报价”为磋商总价。磋商报价必须包括本项目所需全部费用。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

分项报价表

序号	服务名称	计量单位	具体要求说明	单价	数量	金额	备注
1							
2							
...							
合计（元）：							
磋商报价		小写： 单位：元（保留到元）					

备注：1、本表“磋商报价”金额应与“第一次磋商报价表”中的“磋商报价”一致；
2、本表为样表，仅供参考，供应商根据项目实际需求进行填写。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

三、供应商承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由供应商自行承担。

（一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为供应商，现郑重承诺：

1、我方所投产品的生产（包括设计、制造、安装、改造、维修等）、投入使用的材料等均完全符合国家现行质量、安全、环保标准和要求。

2、我方将严格按照国家现行相关储存、运输、安装调试技术标准及规范、服务标准及规范、施工标准及规范，在规定的时限内，保质、保量完成项目全部内容，并向采购人交付合格产品。

3、对于因产品生产质量以及储存、运输、安装调试、服务、施工等过程中产生的任何安全事故，我方承担全部责任。

4、我方提供的货物、工程、服务等符合现行的国家、行业、地区、企业标准及要求，标准不一致的，以更为严格的为准，我方对提供的货物、工程、服务等的质量、安全、环保等承担全部责任。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

（执行陕财办采管[2006]21 号文件）

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、不向政府采购人、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政府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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

四、实质性条款响应

（一）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，提供相关承诺函（供应商将承诺函附至此处）。

（二）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，提供证书复印件等相关证明材料（供应商将证书复印件附至此处）。

备注：

- 1、供应商填写须以第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容项为基本响应要求，须逐条响应，未逐条响应、有缺漏将视为无效响应。
- 2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖供应商公章。

五、合同草案条款响应

完全理解并接受磋商文件中“合同草案条款”要求。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

第三部分 响应方案

一、供应商概况

包括但不限于成立时间、经营范围、股权变更、总公司分公司分布及经营状况、管理制度、人员配备、用户评价、正在实施的项目，评优获奖情况，以及供应商认为有利于中标的其他情况说明。

二、响应方案

参照磋商文件第二章第八项《组织评审》各条款的要求，结合第三章《磋商内容及采购要求》编制响应方案。

三、参考样表

业绩合同样表（仅供参考）

序号	采购单位名称	合同名称	合同起止时间	合同金额(万元)
数量合计（个）：				