

项目编号：XGM-ZFCG-[2025]-0003

秦汉新城兰池学校物业服务项目

竞争性磋商文件

采 购 人：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

采购代理机构：希格玛工程管理咨询股份有限公司

日 期：二〇二五年六月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 供应商须知	8
第三章 评审方法	24
第四章 采购内容及要求	36
第五章 合同条款及格式	42
第六章 响应文件格式	51

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

秦汉新城兰池学校物业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)公共资源交易中心自行下载获取采购文件,并于2025年07月11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: XGM-ZFCG-[2025]-0003

项目名称: 秦汉新城兰池学校物业服务项目

采购方式: 竞争性磋商

预算金额: 645,800.00 元

采购需求:

合同包1(陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校秦汉新城兰池学校物业服务项目):

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	校园物业服务	1(项)	详见采购文件	645,800.00	645,800.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限: 自合同签订之日起12个月

二、申请人的资格要求:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包 1(陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校秦汉新城兰池学校物业服务项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目专门面向中小企业采购，供应商应填写中小企业声明函并对真实性负责。（残疾人福利性企业及监狱企业视同为小型、微型企业）。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校秦汉新城兰池学校物业服务项目)特定资格要求如下：

（1）法定代表人（或负责人）身份证明/法定代表人（或负责人）授权委托书：法定代表人（或负责人）直接参加磋商的，须提供法定代表人（或负责人）身份证明及其身份证电子件或扫描件；法定代表人（或负责人）授权他人参加磋商的，须提供法定代表人（或负责人）授权委托书（附法定代表人（或负责人）、被授权人身份证电子件或扫描件）；

（2）信用记录：供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息公开网”<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）和重大税收违法失信主体的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商；

（3）控股管理关系：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的供应商，不得参加同一合同下的政府采购活动；

（4）供应商书面声明：供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的书面声明；

三、获取采购文件

时间：2025 年 07 月 01 日至 2025 年 07 月 07 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）公共资源交易中心自行下载

方式：在线获取

售价：0 元

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 07 月 11 日 09 时 30 分 00 秒（北京时间）

地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）网上递交

五、开启

时间：2025 年 07 月 11 日 09 时 30 分 00 秒（北京时间）

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

1. 落实的政府采购政策：（1）《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；（2）《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）；（3）《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）其他需要落实的政府采购政策，详见竞争性磋商文件。

2. 融资平台：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号文件精神，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。

3. 请供应商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。

4. 网上投标确认流程：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。

5. 获取采购文件方式：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采购文件。供应商须在获取采购文件时限内（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，直接下载采购文件。逾期下载通道将关闭，未及时下载采购文件将会影响后续采购活动。

6. 办理 CA 锁方式：供应商初次使用交易平台，需前往陕西省数字证书认证中心股份有限公司办理 CA 锁，办理地址及咨询电话如下：西安市高新三路九号新时代大厦六楼，咨询电话：4006369888；西安市长安北路 14 号省体育公寓 B 座一楼，咨询电话：029-88661241；西安市公共资源交易中心：西安市文景北路 16 号白桦林国际 B 座 2 楼最右 12 号窗口，电话：029-86510073 转 80211。

7. 本项目采用“不见面开标”方式，各供应商可登录
(<http://ggzyjy.xixianxinqu.gov.cn/xwzx/002002/20210721/d7421699-e891-4f40-b441-dccc415e05b3.html>) 下载操作手册,并在响应文件截止时间前通过全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）递交电子竞争性磋商响应文件。因供应商自身设施故障或自身原因导致无法完成投标（响应）的，由供应商自行承担后果。

8. 为了保证远程不见面开标顺利进行，供应商需使用配备相关设备的电脑提前一小时登录网络开标大厅。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）
(<http://xxxq.sxggzyjy.cn/>)，技术咨询电话：4009980000。

八、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：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

地址：陕西省西咸新区兰池二路与光伏一路十字西北角

联系方式：029-38018216

2. 采购代理机构信息

名 称：希格玛工程管理咨询股份有限公司

地 址：西安市高新路 25 号希格玛大厦裙楼 414 室

联系方式：刘起立 029-88275952

3. 项目联系方式

项目联系人：刘起立

电 话：029-88275952

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	条款内容提示	编 列 内 容
1.1.2	采购人	名 称：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校 地 址：陕西省西咸新区兰池二路与光伏一路十字西北角 电 话：029-38018216
1.1.3	采购代理机构	名称：希格玛工程管理咨询股份有限公司 地址：西安市高新路25号希格玛大厦裙楼414室 联系人：刘起立 电话：029-88275952 电子邮箱：3298105884@qq.com
1.1.4	项目名称	秦汉新城兰池学校物业服务项目
1.1.5	项目地点	陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校
1.1.6	采购范围	秦汉新城兰池学校物业服务项目。详见采购文件第四章。
1.1.7	服务期及质量要求	服务期：自合同签订之日起12个月。 质量要求：满足采购文件要求。
1.2.1	资金来源及落实情况	财政资金 100% 已落实

序号	条款内容提示	编 列 内 容
1.3	合格供应商资格要求条件	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定并提供下列材料： 1、营业执照等主体资格证明文件:提供合格有效的法人或者其他组织的执照等证明文件，自然人的身份证明； 2、基本资格条件:提供《基本资格条件承诺函》，供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见竞争性磋商文件第六章响应文件格式。不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件； ①财务状况报告:提供具有经审计资质单位出具的2024年度的财务审计报告，成立时间至提交竞争性磋商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:或其开标前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。(以上两种形式的资料提供任何一种即可)； ②提供首次响应文件递交截止时间前6个月内任意时段的纳税证明或完税证明(除印花税外任意税种)，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明； ③提供首次响应文件递交截止时间前6个月内任意时段的社会保险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险资金的单位应提供相关证明材料； ④提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺； ⑤参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 3、法定代表人(或负责人)身份证明/法定代表人(或负责人)授权委托书:法定代表人(或负责人)直接参加磋商的，须提供法定代表人(或负责人)身份证明及其身份证电子件或扫描件;法定代表人(或负责人)授权他人参加磋商的，须提供法定代表人(或负责人)授权委托书(附法定代表人(或负责人)、被授权人身份证电子件或扫描件)； 4、信用记录:供应商不得为“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中列入失信被执行人(页面跳转至“中国执行信息公开网”

序号	条款内容提示	编 列 内 容
		http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)和重大税收违法失信主体的供应商不得为中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商; 5、控股管理关系:单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的供应商,不得参加同一合同下的政府采购活动; 6、供应商书面声明:供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的书面声明。 7、本项目专门面向中小企业采购,供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中型、小型、微型企业的,提供《中小企业声明函》;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》。 注:以上为供应商资格要求,各供应商在响应时须按要求在响应文件中提供加盖供应商公章的复印件(如需要),磋商会议后由采购工作人员进行资格审查,无效或缺项将被视为无效响应,具体要求见第三章 评审方法。
2.4.1	供应商提出询问和质疑的时间	已经获取采购文件的供应商对采购文件有询问或者质疑的,可以在获取采购文件或者本项目采购文件公告期限届满之日起七个工作日内,以书面形式向采购代理机构一次性提出,在此之后提出的询问和质疑均为无效,采购代理机构不予受理。 接收质疑函的方式:书面形式。 联系部门:希格玛工程管理咨询股份有限公司 联系人:刘起立 联系电话:029-88275952 电子邮箱:3298105884@qq.com 通讯地址:西安市高新路25号希格玛大厦裙楼414室

序号	条款内容提示	编 列 内 容
2.4.2	质疑内容要求	供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料原件，代理机构不接受传真、电子邮件、复印件等形式的质疑材料。 质疑函应当包括下列内容： （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话 （二）质疑项目的名称、编号。 （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求。 （四）事实依据。 （五）必要的法律依据。 （六）提出质疑的日期。 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（附法定代表人授权书）签字或者盖章（鲜章），并加盖公章（鲜章）
2.4.3	代理机构答疑的时间	对于供应商在规定时间内依法提出的询问和质疑，采购代理机构将在三个工作日内答复询问，七个工作日内答复质疑。
3.2.1	最高限价	详见本项目竞争性磋商公告。 响应报价超过最高限价的，按无效响应处理。
3.2.2	响应报价的其他要求	供应商的响应报价是完成采购内容和所属服务所包含的所有费用。
3.3.1	响应有效期	自提交响应文件截止日起90日历天。
3.4.1	是否要求响应保证金	否
3.4.2	关于响应保证金的相关要求	/
3.4.3	响应保证金不合格的处理	/

序号	条款内容提示	编 列 内 容
3.6	是否允许备选方案	否
3.7.3	响应文件编制要求	1. 本项目采用不见面开标模式，采用电子化竞争性磋商响应文件，供应商不需要提供纸质竞争性磋商响应文件。供应商应在提交首次响应文件截止时间前登录竞争性磋商文件载明的“不见面开标大厅” (http://www.xqggzyjy.cn:8081/BidOpening-XQGC/bidopeninghallaction/hall/login) 网址，按系统提示完成开标流程。因供应商自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由供应商自行承担后果。 2. 供应商须在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平台登记企业信息，然后使用数字认证CA锁获取竞争性磋商文件及其他文件。供应商应使用电子投标书制作工具制作、加密竞争性磋商响应文件，并在规定时间内上传经过数字证书加密的电子竞争性磋商响应文件(竞争性磋商响应文件为.SXSTF 格式)。
4.1	响应文件的递交	响应文件递交地址：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区） 响应截止时间：详见竞争性磋商公告
4.2.1	磋商时间和地点	磋商时间：同响应截止时间。 磋商地点：同响应文件递交地址。
5.2	供应商资格审查	1. 审查时间：磋商结束后。 2. 审查内容： 供应商须知前附表第1.3条要求内容； 资格审查过程中，采购人、采购代理机构将通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)对供应商相关主体信用记录进行查询。如供应商出现“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”情况，将被拒绝参与本项目政府采购活动。 3. 合格供应商不足三家的，不进行评审。

序号	条款内容提示	编 列 内 容
5.4	磋商会议宣布内容	响应文件截止时间前递交竞争性磋商响应文件的供应商名称。
6.1.1	磋商小组	1. 采购人依照有关法规和采购项目的特点组建磋商小组，磋商小组由采购人代表以及有关技术、经济等方面的专家共3名人员组成，其中采购人代表1人，专家2人；评审专家依法从政府采购评审专家库中随机抽取。 2. 磋商小组将按照采购文件确定的评审方法进行评审。
6.3	评审方法	综合评分法（详见第三章 评审方法）。
7.1	成交候选人数量	推荐前3名成交候选人。
7.2.2	采购代理服务费	代理服务费收取标准：参照国家计委颁发的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）和国家发展和改革委员会办公厅颁发的《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）的有关规定下浮5%计取。成交单位在领取成交通知书前，须向采购代理机构一次性支付采购代理服务费。 采购代理服务费支付账户： 账户名称：希格玛工程管理咨询股份有限公司 开户银行：中国银行西安光华路支行 账号：102114965117
11.2	补充说明	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：“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。”
11.3	其他注意事项	1、本项目采用电子化投标及远程不见面开启方式。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、递交及开启时解密等相关招标投标事宜。开标前，供应商需登录网络开标大厅。开启时，按照工作人员要求进行远程解密，如因供应商自身原因造成无法在规定时间内解密响应文件的，按无效响应对待。

序号	条款内容提示	编 列 内 容
		2、制作电子响应文件。供应商须在“全国公共资源交易中心平台(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平台(陕西省·西咸新区),选择“电子交易平台-陕西政府采购交易系统一企业端”进行登录,登录后选择“交易乙方”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、供应商需在开启前最少一个小时登录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自行调试,并按照工作人员要求进行响应文件解密,远程观看开启直播。 5、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·西咸新区)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。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备采购条件，现对本采购项目进行采购。

1.1.2 本采购项目采购人：见供应商须知前附表。

1.1.3 本采购项目采购代理机构：见供应商须知前附表。

1.1.4 本采购项目名称：见供应商须知前附表。

1.1.5 本采购项目地点：见供应商须知前附表。

1.1.6 本采购项目采购范围：见供应商须知前附表。

1.1.7 本采购项目服务期及质量要求：见供应商须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本采购项目的资金来源：见供应商须知前附表。

1.3 供应商资格要求：见供应商须知前附表。

1.4 费用承担

供应商准备和参加响应活动发生的费用自理。

1.5 保密

参与采购活动的各方应对采购文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与采购有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 踏勘现场

采购代理机构不组织踏勘现场。

1.9 响应预备会

本项目不召开响应预备会，供应商如有疑问，请以书面形式在供应商须知前附表规定的时间内提交给采购代理机构。

1.10 分包

不允许。

1.11 偏离

本项目不允许负偏离。

2. 采购文件

2.1 采购文件的组成

本采购文件包括：

- (1) 采购公告（竞争性磋商公告）；
- (2) 供应商须知；
- (3) 评审方法；
- (4) 采购内容及要求；
- (5) 合同条款及格式；
- (6) 响应文件格式。

根据本章第 1.9 款、第 2.2 款和第 2.3 款对采购文件所作的澄清、修改，构成采购文件的组成部分。

2.2 采购文件的澄清

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查采购文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购代理机构提出，以便补齐。如有疑问，应在供应商须知前附表规定的时间前以书面形式，要求采购代理机构对采购文件予以澄清。

2.2.2 采购文件的澄清将在响应截止时间 7 天前以书面形式发给所有购买采购文件的供应商，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 供应商在收到澄清后，应在规定的时间内以书面形式通知采购代理机构，确认已收到该澄清。

2.3 采购文件的修改

2.3.1 在响应截止时间 5 天前，采购代理机构可以书面形式修改采购文件，并通知所有已购买采购文件的供应商。如果修改采购文件的时间距响应截止时间不足 5 天，相应延长响应截止时间。

2.3.2 供应商收到修改内容后，应在规定的时间内以书面形式通知采购代理机构，确认已收到该修改。

2.4 采购文件的质疑答复

2.4.1 已经在网上响应确认并下载采购文件的供应商对采购文件有疑问或者认为采购文件使自己的权益受到损害的，应当在“供应商须知前附表”规定的时间内，以书面形式向采购代理机构指定的联系部门提出询问或者质疑，在此之后提出的询问或者质疑均为无效，采购代理机构不予受理。

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

2.4.3 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。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

3.1.1 响应文件应包括下列内容：

- (1) 投标函
- (2) 报价一览表
- (3) 响应方案
- (4) 技术商务偏差表
- (5) 资格证明文件
- (6) 供应商承诺书

3.2 响应报价

3.2.1 最高限价，本项目设置最高限价，响应总报价超过最高限价的，按无效响应处理，最高限价包含内容见供应商须知前附表。

3.2.2. 响应报价的其他要求（见供应商须知前附表）

(1) 供应商在报价中所报的单价和合价，以及响应报价汇总表中的价格均包括完成该项目的成本、利润、税金、风险费、政策性文件规定费用等所有费用。

(2) 凡因供应商对采购文件阅读疏忽或误解，或因对市场行情等了解不清而造成的后果和风险，由供应商负责。

(3) 供应商应按采购人提供的分项项目自主报价，分项项目必须与采购人提供的一致。每一个项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

(4) 凡本采购文件要求或允许供应商进行报价的各项费用项目，若响应时未报，采购人

将按这些费用已包含在响应报价中对待。

(5) 响应报价时采购文件和合同条款中约定的由供应商承担的风险费用由供应商自主考虑。

(6) 供应商因承包本合同项目需缴纳的一切税费均由承包人承担，并包含在所报的单价或总价内。

(7) 响应时各企业根据自身情况，根据采购人提供的项目自主报价，所有响应均以人民币报价。

(8) 供应商所提供的电子响应文件必须能够打开，内容必须按采购文件电子标书的要求格式填报。

(9) 响应函中的响应报价应与“响应总价”表中的响应总价数字相符，不允许在响应文件中出现两个报价，或有“若我方成交，愿在成交价基础上再优惠或下浮多少”类似报价方法。若二者不一致时以响应函报价为准。

(10) 为满足工作便利自行增加的工作量结算不调整。

(11) 技术方案缺陷，或者不能满足进度要求，自行承担进行整改的投入。

3.3 响应有效期

3.3.1 在供应商须知前附表规定的响应有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。否则其响应失效，响应保证金不予退还（如有）。

3.3.2 出现特殊情况需要延长响应有效期的，采购代理机构以书面形式通知所有供应商延长响应有效期。供应商同意延长的，应相应延长其响应保证金的有效期（如有），但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应失效，但供应商有权收回其响应保证金（如有）。

3.4 响应保证金

3.4.1 本项目是否需要提交响应保证金：见供应商须知前附表。

3.4.2 供应商在递交响应文件的同时，应按供应商须知前附表规定的金额、缴纳形式递交响应保证金，并将缴纳凭证，并作为其响应文件的组成部分。

3.4.3 供应商不按本章第 3.4.2 项要求提交响应保证金的，其响应文件作无效处理。

3.4.4 评审工作结束，成交公示发出后 5 个工作日内，向未成交的供应商退还响应保证金，采购人与成交供应商签订合同后 5 个工作日内，向成交供应商退还响应保证金。

3.4.5 有下列情形之一的，响应保证金将不予退还：

(1) 供应商在规定的响应有效期内撤销或修改其响应文件；

(2) 成交供应商在收到成交通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按采购文件规定提交履约担保。

(3) 供应商提供的资料存为弄虚作假、欺骗、欺诈、不真实的，保证金不予退还，采购人并将追究其法律责任。

3.5 资格审查资料

供应商在编制响应文件时，应按新情况更新或补充其在申请响应资格时提供的资料，以证实各项资格条件能够满足采购文件的要求，具备承担本采购项目服务的资质条件、能力和信誉。

3.6 备选响应方案

无

3.7 响应文件的编制

3.7.1 响应文件应按第六章“响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。

3.7.2 响应文件应当对采购文件有关服务期、响应有效期、质量要求、技术标准和要求、采购范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 响应文件编制的具体要求见供应商须知前附表。

4. 响应

4.1 响应文件的递交

4.1.1 供应商应在供应商须知前附表规定的响应截止时间前递交响应文件。

4.1.2 供应商递交响应文件的地点：见供应商须知前附表。

4.1.3 供应商所递交的响应文件不予退还。

4.1.4 逾期递交的或者未递交至指定渠道的响应文件，采购代理机构不予受理。

4.2 响应文件的修改与撤回

4.2.1 在供应商须知前附表规定的响应截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件，但应以书面形式通知采购代理机构。

4.2.2 供应商修改或撤回已递交响应文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字

或盖章。

4.2.3 修改的内容为响应文件的组成部分。修改的响应文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、签署、密封（加密），并重新递交。

5. 磋商

5.1 磋商时间和地点

采购代理机构在本章“供应商须知前附表”规定的响应截止时间（磋商时间）和“供应商须知前附表”规定的地点磋商，并邀请所有供应商的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 响应资格：

详见供应商须知前附表1.3款。

5.3 响应文件的退回

按第三章“评审方法”第2.1条规定确定为无效的响应文件，不参与评审，不予退回。

5.4 磋商程序

主持人按下列程序进行：

- （1）宣布大会纪律；
- （2）公布在响应文件截止时间前递交竞争性磋商响应文件的供应商名称；
- （3）响应文件解密；
- （4）进入评审环节；
- （5）会议结束。

6. 评审

6.1 磋商小组

6.1.1 评审由采购代理机构依法组建的磋商小组负责。磋商小组由从政府采购评审专家库随机抽取的技术、经济等方面的专家组成。成员为3人以上单数组成，专家不能少于三分之二。

6.1.2 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

(2) 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

(3) 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系；

(4) 曾因在采购、评审以及其他与采购有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

(5) 各级财政部门政府采购监督管理工作人员,不得作为评审专家参与政府采购项目的评审活动。

6.2 评审原则

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评审

磋商小组按照第三章“评审方法”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。第三章“评审方法”没有规定的方法、评审因素和标准,不作为评审依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

采购人依据磋商小组推荐的候选人来确定成交供应商。

7.2 成交通知书

7.2.1 在成交公示后,采购代理机构以书面形式向成交供应商发出成交通知书,逾期未领取成交通知书,将按照有关法律法规的规定取消其成交资格,并按照成交候选人顺序选择下一成交候选人作为成交供应商或重新开展政府采购活动。

7.2.2 采购代理服务费:见供应商须知前附表。

7.2.3 成交通知书将构成合同的一部分。

7.3 履约担保

本项目不设履约担保。

7.4 签订合同

7.4.1 采购人与成交供应商将于成交通知书发出之日起 30 日内,按照采购文件和成交供应商的响应文件订立书面合同。

7.4.2 成交供应商应当按照合同约定履行义务，完成成交项目的采购任务。

7.4.3 成交供应商无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，其响应保证金（如有）不予退还；给采购人造成损失的，成交供应商还应当依法赔偿损失。

7.4.4 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，采购人向成交供应商退还响应保证金（如有）；给成交供应商造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 其他

8.1 响应截止时间结束后，参加响应的供应商不足三家或在评审期间，出现符合专业条件的供应商不足三家或对采购文件实质响应的供应商不足三家，经请示监督机构同意后，按《中华人民共和国政府采购法》及相关规定的原则处理。

8.2 定标或确定成交供应商后，成交供应商无正当理由拖延或拒签合同，监督机构有权取消其成交资格，并按评审结果顺序重新确定成交供应商或重新开展政府采购活动。同时报请监督机构处通报，取消其进入政府采购市场的资格，并按规定予以处罚，并没收其响应保证金（如有）。

9. 纪律和监督

9.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏采购活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对供应商的纪律要求

供应商不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者磋商小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

9.3 对磋商小组成员的纪律要求

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，磋商小组成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审方法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

9.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

10. 信用融资

按照政府采购相关政策，供应商可根据自身资金需求自愿对接金融机构，依法参加政府采购信用融资活动。

11. 补充

11.1 响应报价产品符合财库〔2004〕185号文件精神，进入节能产品政府采购清单（有效期内）的；符合财库〔2006〕90号文件精神，进入环境标志产品政府采购清单（有效期内）的，提供证明文件，在评审中享受评审价格优惠折扣（详见评审方法）。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，在评审中享受评审价格优惠折扣（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、戒毒管理局出具的属于监狱企业的证明文件，视同小微企业，在评审中享受评审价格优惠折扣（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和相关证明文件，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，在评审中享受评审价格优惠折扣（详见评审方法）。

11.2 补充说明：见供应商须知前附表。

11.3 其他注意事项：见供应商须知前附表。

第三章 评审方法

一、评审方式：采用综合评分法。

二、响应文件评审

2.1 响应文件的资格性审查：

序号	资格审查内容	审查标准	备注
1	营业执照等主体资格证明文件	提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明； 评审依据：供应商是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，供应商是自然人的应提供有效的自然人身份证明。竞争性磋商响应文件中所附证明材料电子件或扫描件	
2	基本资格条件	提供《基本资格条件承诺函》，供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见竞争性磋商文件第六章响应文件格式。 不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件： ①财务状况报告：提供具有经审计资质单位出具的 2024 年度的财务审计报告，成立时间至提交竞争性磋商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；或其磋商前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。（以上两种形式的资料提供任何一种即可）； ②提供首次响应文件递交截止时间前 6 个月内任意时段的纳税证明或完税证明（除印花税外任意税种），纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明； ③提供首次响应文件递交截止时间前 6 个月内任意时段的社会保险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单位应提供相关证明材料; ④提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺; ⑤参加政府采购活动前3年内,在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 评审依据:竞争性磋商响应文件中所附证明材料为准	
3	法定代表人(或身份证负责人)身份证明/法定代表人(或负责人)授权委托书	法定代表人(或负责人)身份证明/法定代表人(或负责人)授权委托书:法定代表人(或负责人)直接参加磋商的,须提供法定代表人(或负责人)身份证明及其身份证电子件或扫描件;法定代表人(或负责人)授权他人参加磋商的,须提供法定代表人(或负责人)授权委托书(附法定代表人(或负责人)、被授权人身份证电子件或扫描件)。 评审依据:竞争性磋商响应文件所附证明材料原件为准	
4	信用记录	供应商不得为“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中列入失信被执行人(页面跳转至“中国执行信息公开网”http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)和重大税收违法失信主体的供应商,不得为中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商。 评审依据:以磋商现场网查信息为准。	
5	控股管理关系	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的供应商,不得参加同一合同下的政府采购活动。 评审依据:响应文件中所附相关承诺书。	
6	其他	供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的书面声明。 评审依据:响应文件中所附相关承诺书。	
7	专门面向中小企业	本项目专门面向中小企业采购,供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中型、小型、微型企业的,提供《中小企业声明函》;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》。	
--	--	--	--

2.2 响应文件符合性审查

依据采购文件的规定，对响应文件的**符合性**进行审查，以确定是否对采购文件的实质性内容作出响应。

序号	符合性审查内容	审查标准	备注
1	响应文件签字盖章	响应文件的签署、加盖印章是否合格、有效。	
2	响应报价	响应报价未超过采购预算。	
3	服务期限	服务期限符合采购文件要求。	
4	响应文件有效期	响应文件有效期符合采购文件的要求。	
5	其他	没有不符合竞争性磋商文件及法律法规规定的被视为无效响应的其他条款，无采购人不能接受的附加条件。	

注：经过对供应商及响应文件的资格性和符合性审查，出现下列情况者（但不限于），按无效响应处理：

- （1）供应商未经过正常渠道购买（获取）采购文件；
- （2）响应文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致响应文件不满足采购文件实质性要求的；
- （3）供应商针对同一份服务进行两份或多份内容不同的响应，出现选择性报价的；
- （4）响应文件中提供虚假或失实材料的。

2.3 评审指标分值构成（总计100分）

评审内容	评审原则与标准
总报价 (10分)	满足采购文件要求且最终响应报价最低的供应商价格为评审基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 报价得分=（评审基准价/最终响应报价）×10×100% 注：1. 本项目专门面向中小企业采购，不再进行价格优惠扣除。 2. 得分采用四舍五入保留小数点后两位。
物业服务方案 (18分)	一、评审内容 针对本项目详细列出服务方案，方案内容包括：①维修类服务②供水及消防保障服务③供暖服务保障服务④绿化保障服务⑤校园保洁、卫生服务。 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 18 分） ①维修类服务：每完全满足一个评审标准得 1.2 分，满分 3.6 分； ②供水及消防保障服务：每完全满足一个评审标准得 1.2 分，满分 3.6 分； ③供暖服务保障服务：每完全满足一个评审标准得 1.2 分，满分 3.6 分； ④绿化保障服务：每完全满足一个评审标准得 1.2 分，满分 3.6 分； ⑤校园保洁、卫生服务：每完全满足一个评审标准得 1.2 分，满分 3.6 分。
管理制度 (9分)	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 9 分） ①岗位职责：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分； ②内控制度：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分； ③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。
应急保障措施 (6分)	一、评审内容 针对本项目要求提出应急保障方案，方案内容包括：①突发紧急事件：暴风雪天气、大风扬尘天气、地震、消防、用气、用电、电梯困人②重大活动保障：重大庆典保障、重大接待活动、重大检查。 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 12 分） ①突发紧急事件：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②重大活动保障：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。

档案管理 (9分)	一、评审内容 针对本标段要求提出档案方案，方案内容包括：①档案管理制度②档案人员管理办法③设备、设施档案管理办法。 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：切合本标段实际情况，提出步骤清晰、合理的方案； 3. 针对性：方案能够紧扣标段实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 9 分） ①档案管理制度：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②档案人员管理办法：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。 ③设备、设施档案管理办法：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。
培训考核 (6分)	一、评审内容 提出针对本项目制定详细、可行的培训方案，同时须为配备的人员提供岗前培训、定期培训，并保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求。 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：切合本标段实际情况，提出步骤清晰、合理的方案； 3. 针对性：方案能够紧扣标段实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 6 分） 每完全满足一个评审标准得 2 分，满分 6 分；
项目经理（主管） (6分)	1. 学历要求（2 分） 项目经理（主管）具有本科及以上学历，得 2 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》不提供不得分。 2. 经验要求（4 分） 项目经理（主管）具有类似项目物业服务 3 年管理经验，得 1 分；增加 1 年管理经验额外增加 1 分，最多增加 3 分，满分 4 分。赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。 注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目经理（主管）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不得分。

物业人员配备 (6分)	配备保洁人员至少 7 人，维修人员至少 1 人，绿化人员至少 1 人，校园监控室至少 2 人，消防监控室至少 3 人，主管 1 人。不满足不得分。 在此基础上： 1. 拟投入人员配备满足采购人要求,提供的人员证明材料相对齐全且满足采购需求得，计 6 分； 2. 拟投入人员配备满足采购人要求，提供的人员证明材料不够齐全得 4 分； 3. 拟投入人员配备满足采购人要求，但未提供拟投入人员的相关证明材料得 2 分； 未提供相关内容不得分。
节能降耗方案 (6分)	一、评审内容 针对本项目提出节能降耗方案，方案内容包含①节能降耗计划②节能降耗措施。 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节能降耗计划：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分； ②节能降耗措施：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。

设备工具保障 (9分)	一、评审内容 针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包括①保洁工具：日常保洁工具、劳保用品和消耗品、保洁人员工作服②保安工具：安保用具和保安人员工作服③设备设施维修用具及工作服。 二、评审标准 1、完整性：工具配置清单齐全完整，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6分） ①保洁工具：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分； ②保安工具：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分； ③设备设施维修用具及工作服：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分。
业绩 (10分)	响应供应商提供自2022年1月1日以来（以合同签订时间为准）同类项目业绩，每提供1份得2分，满分10分。 注：须提供合同（协议）复印件，以合同（协议）签订时间为准，不提供不得分。
服务承诺 (5)	1. 承诺：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效，得2分。无承诺不得分。 2. 承诺：上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行，以及储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置，得3分。无承诺不得分。
注：以上各评分单项有严重错误或缺项、漏项的该单项不得分。	

三、评审程序

3.1 本采购项目评标按照下列工作程序进行(在上一步评审中被认定无效投标者,不进入下一步的评审)。

3.1.1 竞争性磋商响应文件资格性评审；

3.1.2 竞争性磋商响应文件符合性评审；

3.1.3 比较与评价；

3.1.4 推荐成交候选供应商名单。

3.2 初步评审

3.2.1 资格性审查:采购人将依据本章第 2.1 项规定的评审标准对竞争性磋商响应文件进行资格性审查。有一项不符合评审标准的,将被视为未实质性响应竞争性磋商文件,其竞争性磋商响应文件将按无效文件处理,不得进入符合性审查环节。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。

3.2.2 符合性审查:磋商小组根据本章第 2.2 项规定的评审标准对竞争性磋商响应文件进行符合性评审。有一项不符合评审标准的,将被视为未实质性响应竞争性磋商文件,其竞争性磋商响应文件将按无效文件处理。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。在符合性审查时未通过的,不得进入后续评审环节。

3.3 竞争性磋商响应文件的澄清

3.3.1 对于可能出现的报价不一致和文字文本差异按以下方法确认更正:

(1) 竞争性磋商响应文件中,大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;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;单价金额小数点有明显错位的,应以总价为准,并修改单价;对不同文字文本竞争性磋商响应文件的解释发生异议的,以中文文本为准。

(2) 磋商小组将按照上述原则修正竞争性磋商响应文件中的报价,同时出现两种以上不一致的,按照上述规定的顺序修正。修正后的价格对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格,其竞争性响应文件按照无效响应处理。

3.3.2 磋商小组在对竞争性响应文件进行审查时,可以要求供应商对竞争性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竞争性响应文件的范围或者改变竞争性响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正竞争性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,应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的,应当由本人签字并附身份证明。

3.3.3 磋商小组发现供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价,有可能

影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内做出书面说明，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，磋商小组应当将其作为无效响应处理

3.3.4 有效的书面澄清材料，是竞争性磋商响应文件的补充材料，成为竞争性磋商响应文件的组成部分。

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。

3.4 进行磋商

3.4.1 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书面答复磋商的内容。并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

3.4.2 磋商过程中的实质性变动

(1) 在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况在最终报价之前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，但不得变动竞争性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) 对竞争性磋商文件做出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

(3) 供应商应当按照竞争性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书面提交实质性变更响应文件的，视作未实质性响应。

3.5 最后报价

3.5.1 竞争性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。

3.5.2 竞争性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。

3.5.3 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方式

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方式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的。

3.5.4 供应商要以书面形式提交最后报价。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。**

3.5.5 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。

3.5.6 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性和响应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以书面形式提供说明(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。

3.6 竞争性磋商响应文件比较与评价

3.6.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组按照磋商小组应按照规定按照竞争性磋商文件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。

3.6.2 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，并按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。符合本章 3.5.3 条款规定情形的，可以推荐 2 名成交候选供应商。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。

3.7 评审结果

磋商小组完成评审后，应当向采购人提交书面评审报告。

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。

评审结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评审结果：

- (1) 资格性检查认定错误；

- (2) 分值汇总计算错误;
- (3) 分项评分超出评分标准范围;
- (4) 磋商小组成员对客观分评分不一致;
- (5) 经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的。

评审报告签署前,经复核发现存在以上情形之一的,磋商小组应当当场修改评审结果,并在评审报告中记载;评审报告签署后,采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的,应当组织原磋商小组进行重新评审,重新评审改变评审结果的,书面报告本级财政部门。

四、政策性扣减

1. 政策性扣减范围

1.1 供应商符合小型、微型企业或监狱企业、残疾人福利性单位条件的,其磋商报价价格评审时将按相应比例进行扣减。

1.1.1 依据关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知(财库(2020)46 号)的规定,在政府采购活动中,供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的,享受中小企业扶持政策:

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;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《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

2)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,不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

3)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。

4)中小企业参加政府采购活动,应当出具符合财库(2020)46 号规定的《中小企业声明函》,否则不得享受相关中小企业扶持政策。

1.1.2 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。监狱企业参加政府采购活动时,视同小型、微型企业。监狱企业属于小型、微型企业的,不重复享受政策。

1.1.3 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时,应当提供《残疾人福利性单位声明函》,并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位参加政府采购活动时视同小型、微型企业;残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。

1.2 采购人拟采购产品属于优先采购节能、环境标志产品范围的,应当优先采购节能、环境标志产品;拟采购产品符合政府采购强制采购政策的,实行强制采购。

1.2.1 采购人依据节能产品、环境标志产品品目清单和节能、环境标志产品认证证书实施政府优先采购和强制采购。

1.2.2 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将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能、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。

2. 政策性扣减方式

2.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目,以及预留份额项目的非预留部分采购包中符合条件的小微企业报价给予 10%的扣除。

2.2 接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微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;组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的,不享受价格扣除优惠政策。享受扶持政策获得政府采购合同的,小微企业不得将合同分包给大中型企业,中型企业不得将合同分包给大型企业。

2.3 监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业,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。监狱企业、残疾人福利性单位属于小微企业的,不重复享受政策。

2.4 供应商享受支持中小型企业发展政策优惠的,可以同时享受节能、环境标志产品优先采购政策。

第四章 采购内容及要求

一、学校概况

陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校为公办全日制普通初中小学学院校，学校位于兰池二路与光伏一路十字西北角，是由秦汉新城管委会投资兴建的第一所标准化九年一贯制学校。于 2018 年 9 月建成，并投入使用。学校占地面积约 55 亩，建筑面积 11890 平方米，绿化面积 7337 平米，礼仪广场、操场及校园路面面积 33327.5 平方米。目前开设九个年级 26 个教学班，在校学生 1101 人，学校房间使用率 100%。

学校地上部分由教学、实验、行政办公一体式大楼、餐厅、操场及篮球场、排球场等组成。地下部分有设备房。

二、服务范围

1. 日常修缮（给排水、强电、暖通、木工、空调、电器维修及动力设施、水电管网管理与维护）。
2. 校园环境卫生及室内外卫生保洁工作。
3. 校园绿化。
4. 会议及大型活动后勤服务保障。
5. 教室等活动场所相关消毒、消杀工作。
6. 其他临时性后勤服务保障工作。

三、服务内容及标准

（一）维修类服务：

1. 服务范围：

（1）校园基础设备的日常运行、维护和管理，包括供配电室及以外供电系统、给排水系统、消防系统、通风空调、电梯、建筑物防雷设施及其他设备。

（2）除基础设备以外的校园日常维修，包括楼体外散水、楼顶、外墙、教学楼内外门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯具、排风扇、阀门、净水器、仪表等各类维修。（日常维

修及设备大中修所需材料费用由校方提供，但单价 80 元以下零配件由物业公司负责提供)

(3) 物业能力之外需要专业人员操作的维修由校方委托专业公司维修。

2. 服务标准:

(1) 每天 24 小时值班并做到不定时安全巡检;

(2) 重点巡检项目: 配电室、发电机、空调及其他重要设施设备和重要区域;

(3) 巡检内容包括: 变压器及高、低压配电柜各种仪表指示正常、无发热、异响、异味等, 电梯运转正常, 空调、无异味、消防电器正常运行, 消防系统压力正常, 发电机完好可随时启动等;

(4) 确保设施设备运转正常, 确保消防设备运转正常, 设施完好;

(5) 维修值班人员在“维修值班记录”上, 做好值班记录、配电室运行等记录;

(6) 节日期间遇到停电、电梯故障必须及时处理, 处理不好的应及时向值班领导汇报。

(7) 所有劳动工具由物业公司提供。

(二) 供水及消防保障服务内容

1. 服务范围:

(1) 按照国家及行业要求做好供水消防设施设备养护维修, 确保以上设施设备正常运行。

(2) 根据《西安市建筑消防设施管理规定》第十三条“消防控制室实行 24 小时值守, 值守人员不少于 3 人”之规定做好监控室 24 小时值班、做好相关记录并将紧急情况及时通知保安人员。

(3) 校园监控室 24 小时值班, 并做好相关工作记录。

2. 服务标准:

(1) 监控室必须做到每天 24 小时值班, 校园内不定时安全巡检;

(2) 重点巡检供水、消防泵、喷淋泵及其他重要设施设备和重要区域;

(3) 供水管网出现故障, 发生泄漏等影响正常供水, 值班人员应立即关闭总阀, 及时通知相关值班领导安排人员抢修;

(4) 室外给排水系统维护操作；

a) 污水管网：每季度进行养护、疏通 1 次，保持流水畅通；

b) 雨水管道：每年清理 2 次，保持流水畅通；

c) 化粪池：每年至少清理 2 次，保持流水畅通；

d) 积水坑：每年清理 1 次，保证污水泵正常运行；

e) 给水管网：每季对阀门进行紧固、润滑 1 次。随时观察地埋管道，对地面长时间潮湿、积水、冒水的管段，进行听漏，判断渗漏位置，制订相应维修措施；

f) 消防管网：每季对消防栓、水泵结合器、阀门进行紧固、润滑 1 次（冬季应对室外消防栓进行保温处理）。每年对消防栓、水泵结合器补漆 1 次；

g) 每次维护完毕后，维护人如实填写在“报修登记表”。

(5) 确保消防报警信息出现后，1 分钟内确定位置并通报保安人员；

(6) 建立规范消防管理台账；

(7) 消防控制中心 24 小时值守并做好值班记录；

(三) 供暖服务保障服务

1. 服务范围：

(1) 负责冬季校区供暖设备正常运行，保证使用楼层及教室、办公、公共区域暖气的正常供应等；

(2) 供暖结束后做好整个系统例行养护保养。

2. 服务标准：

(1) 确保 24 小时供暖设备的正常运行，供暖设备技术性能处于良好状态。

(2) 做好交换罐、水泵安全运行的监控、维护保养及记录工作；

(3) 做好各种受压元件、安全附件、保护装置、仪表、阀门、管道的日检工作；

(4) 做好水泵系统、管道的运行日检，如发现管道、阀门、报警设施有异常现象危及安全时，应采取积极措施并上报；

- (5) 严格遵守安全操作规程以及交接班规程；
- (6) 负责供暖期间供暖系统的测温、监控并如实填写记录；
- (7) 负责热交换站设备的一、二级设备保养；
- (8) 负责设备间设备和区域的卫生保洁。
- (9) 所有劳动工具由物业公司提供。

(四) 绿化保障服务

1. 服务范围：

校园内绿化植物、景观的病虫防治、修剪定型、水肥管理、杂草清除、枯死苗木更换（苗木由校方提供）等服务。

2. 服务标准：

- (1) 绿化布局合理，绿地无杂物，无侵占现象；
- (2) 绿地内植物成活率 95%以上；
- (3) 花草树木定期修剪,每年至少 2 次及以上，目视外观长势良好，无明显杂草，无严重病虫害，每年打药不少于 1 次。死亡树木应在植树季节及时补栽，无明显黄土裸露；
- (4) 绿地设施基本完好；
- (5) 对存在安全隐患的枯枝、病树、死树及时处置，消除安全隐患。
- (6) 所有劳动工具由物业公司提供。

(五) 校园保洁、卫生服务

1. 服务范围

- (1) 教学及行政楼 A、B、C、D、E 五个区域 1-5 层 26 个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁及消杀，清洁区域面积 10150 平米。
- (2) 餐厅 1-3 层 6 个卫生间及 3 楼室内活动场所的日常清洁。
- (3) 学校多功能厅及 2 个卫生间日常清洁。
- (4) 校园路面、操场、绿化带共 33327.5 平米的日常清洁及体育看台卫生日常清洁及看

台后 2 个卫生间清理。

2. 服务标准

(1) 路面、绿地、操场每日清扫 1 次，目视清洁；明沟无杂物；宣传栏、健身设施每周擦拭 2 次，表面无污迹；保持水体清洁。及时清除主要道路积雪。

(2) 垃圾桶每天清理 1 次；保持垃圾桶及周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味；定期对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水及投放灭鼠药。

(3) 公共卫生间卫生桶及地面卫生不定时清理，做到无异味、无污迹，卫生间门帘每周 1 次清洗。

(4) 雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时做出清掏计划。

(5) 楼道每日清扫不低于 3 次，走道、门厅、楼梯地面洁净，无垃圾、杂物、浮尘、污迹，无乱堆乱放，乱贴乱划。如遇雨雪天气，打扫次数增加 1 次。

(6) 楼梯扶手、栏杆、窗台、灯具每周擦拭 2 次，保持基本无灰尘；消防栓、指示牌等公共设施保持外表基本无灰尘、无污渍。

(7) 天花板、公共灯具定期除尘，保持目视基本无灰尘，无蜘蛛网。

(8) 走廊、楼梯窗玻璃每月清洁 1 次，门厅玻璃每周清洁一次，目视明亮无污迹。

(9) 天台、屋顶每 1 个月清扫 1 次，无垃圾堆积。

(10) 大理石地面、墙面按合同规定定期保养。

(11) 教室及学生活动等区域每日至少消杀 1 次。

(12) 所有清扫工具由物业公司提供。保洁时间为初中部 7:30-19:30. 小学部 7:30-18:40。

(六) 其他要求

1. 所有物业服务人员餐费自理，服务人员保险由物业公司承担，每月 15 日前发放人员工资。如发生人员伤亡与学校无关，物业公司负全部责任。

2. 物业公司配备保洁人员至少 7 人，维修人员至少 1 人，绿化人员至少 1 人，校园监控室

至少 2 人，消防监控室至少 3 人，主管 1 人。

第五章 合同条款及格式

秦汉新城兰池学校物业服务项目

合 同

采购人：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

供应商：

二〇二五 年 月 日

甲方：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》以及国家法律法规的有关规定，经甲乙双方共同协商，经过甲、乙双方充分协商，就甲方秦汉新城兰池学校物业服务项目事宜达成如下协议，以资双方共同遵守。

一、服务条件

（一）服务地点：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

（二）服务期：自____年____月____日至____年____月____日。

二、合同价款及支付方式

（一）合同价款按照年度____元核算（大写_____）

（二）合同总价包括：人员工资薪酬、福利、社保、税金及管理费、派遣费、消防维保费等，本项目所需服务的全部费用。

（三）合同总价为包干价，合同期内不受市场价格变化因素的影响。

（四）每月支付一次，月末乙方需与甲方确认费用，经甲方确认后，乙方应提供等额增值税普通发票，甲方收到发票并于财政资金到账后乙方支付当期物业费（由于财政拨款时间及金额的不确定性，甲乙双方可协商资金提前或延后支付）。

三、管理服务人员配置标准

项目管理部编员共____人。

项目经理____人：实施项目综合管理，负责学校物业工作的正常运转以及规范管理。负责校园设备、设施维修保养工作，保障校园设备、设施正常运转。

保洁员____人：负责公共区域内的清洁卫生及垃圾分类等工作（不包含教室、办公室卫生清洁）以及学校因举办活动需要的清洁卫生工作。

消防控制室保安员____名：负责学校消防控制室值守（24小时）、巡查等工作。

工程维修、水电维修、砌筑工、消防控制室维护（具备相关职业资格证）____人：负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、电梯、消防设施的维护保养、消防设备检测等工作。

绿化人员、垃圾分类工____人：校园内绿化植物、景观的病虫防治、修剪定型、水肥管理、杂草清除、枯死苗木更换等。

学校监控室____人：负责学校监控室、校园的巡查及值守工作。

所有人员薪资均含社保及其他福利、税金、管理费、派遣费等。

四、管理服务内容

（一）维修类服务：

1、服务范围：

（1）校园基础设施的日常运行、维护和管理，包括供配电室及以外供电系统、给排水系统、消防系统、通风空调、电梯、建筑物防雷设施及其他设备。

（2）除基础设备以外的校园日常维修，包括楼体外散水、楼顶、外墙、教学楼内外门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯具、排风扇、阀门、净水器、仪表等各类维修。（日常维修及设备大中修所需材料费用由校方提供，但单价 80 元以下零配件由物业公司负责提供）

（3）物业能力之外需要专业人员操作的维修由校方委托专业公司维修。

2、服务标准：

（1）每天 24 小时值班并做到不定时安全巡检；

（2）重点巡检项目：配电室、发电机、空调及房屋等其他重要设施设备和重要区域；

（3）巡检内容包括：变压器及高、低压配电柜各种仪表指示正常、无发热、异响、异味等，电梯运转正常，空调、无异味、消防电器正常运行，消防系统压力正常，发电机完好可随时启动等；房屋主体承重结构、内外墙面、屋面、楼梯间等。

（4）确保设施设备运转正常，确保消防设备运转正常，设施完好；

（5）维修值班人员在“维修值班记录”上，做好值班记录、配电室运行等记录；

（6）节日期间遇到停电、电梯故障必须及时处理，处理不好的应及时向值班领导汇报。

（二）供水及消防保障服务内容

1、服务范围：

（1）按照国家及行业要求做好供水消防设施设备养护维修，确保以上设施设备正常运行。

（2）根据《西安市建筑消防设施管理规定》第十三条“消防控制室实行 24 小时值守，值守人员不少于 2 人”之规定做好监控室 24 小时值班、做好相关记录并将紧急情况及时通知保安人员。

（3）校园监控室 24 小时值班，并做好相关工作记录。

2、服务标准：

（1）两个监控室必须做到每天 24 小时值班，校园内不定时安全巡检；

（2）重点巡检供水、消防泵、喷淋泵及其他重要设施设备和重要区域；

（3）供水管网出现故障，发生泄漏等影响正常供水，值班人员应立即关闭总阀，及时通

知相关值班领导安排人员抢修；

(4) 室外给排水系统维护操作；

a) 污水管网：每季度进行养护、疏通 1 次，保持流水畅通；

b) 雨水管道：每年清理 2 次，保持流水畅通；

c) 化粪池：每年至少清理 2 次，保持流水畅通；

d) 积水坑：每年清理 1 次，保证污水泵正常运行；

e) 给水管网：每季对阀门进行紧固、润滑 1 次。随时观察地埋管道，对地面长时间潮湿、积水、冒水的管段，进行听漏，判断渗漏位置，制订相应维修措施；

f) 消防管网：每季对消防栓、水泵结合器、阀门进行紧固、润滑 1 次（冬季应对室外消防栓进行保温处理）。每年对消防栓、水泵结合器补漆 1 次；

g) 每次维护完毕后，维护人如实填写在“报修登记表”。

(5) 确保消防报警信息出现后，1 分钟内确定位置并通报保安人员；

(6) 建立规范消防管理台账；

(7) 消防控制中心 24 小时值守并做好值班记录；

(三) 供暖服务保障服务

1、服务范围：

(1) 负责冬季校区供暖设备正常运行，保证使用楼层及教室、办公、公共区域暖气的正常供应等；

(2) 供暖结束后做好整个系统例行养护保养。

2、服务标准：

(1) 确保 24 小时供暖设备的正常运行，供暖设备技术性能处于良好状态。

(2) 做好交换罐、水泵安全运行的监控、维护保养及记录工作；

(3) 做好各种受压元件、安全附件、保护装置、仪表、阀门、管道的日检工作；

(4) 做好水泵系统、管道的运行日检，如发现管道、阀门、报警设施有异常现象危及安全时，应采取积极措施并上报；

(5) 严格遵守安全操作规程以及交接班规程；

(6) 负责供暖期间供暖系统的测温、监控并如实填写记录；

(7) 负责热交换站设备的一、二级设备保养；

(8) 负责设备间设备和区域的卫生保洁。

(四) 绿化保障服务

1、服务范围：校园内绿化植物、景观的病虫防治、修剪定型、水肥管理、杂草清除、枯死苗木更换等服务。

2、服务标准：

(1) 绿化布局合理，绿地无杂物，无侵占现象；

(2) 绿地内植物成活率 99%以上；

(3) 花草树木定期修剪，每年至少 2 次及以上，目视外观长势良好，无明显杂草，无严重病虫害，每年打药不少于 1 次。死亡树木应在植树季节及时补栽，无明显黄土裸露；

(4) 绿地设施基本完好，配有绿地标识宣传牌等；

(5) 对存在安全隐患的枯枝、病树、死树及时处置，消除安全隐患。

(五) 校园保洁、卫生服务

1、服务范围

(1) 教学及行政楼 A、B、C、D、E 五个区域 1-5 层 26 个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁及消杀，清洁区域面积 10150 平米。

(2) 餐厅 1-3 层 6 个卫生间及 3 楼室内活动场所的日常清洁。

(3) 学校多功能厅及 2 个卫生间日常清洁。

(4) 校园路面、操场、绿化带共 33327.5 平方米的日常清洁及体育看台卫生日常清洁及看台后 2 个卫生间清理。

2、服务标准

(1) 路面、绿地、操场每日清扫 1 次，目视清洁；明沟无杂物；宣传栏、健身设施每周擦拭 2 次，表面无污迹；保持水体清洁。及时清除主要道路积雪。

(2) 垃圾桶每天清理 1 次；保持垃圾桶及周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味；定期对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水及投放灭鼠药。

(3) 公共卫生间卫生桶及地面卫生不定时清理，做到无异味、无污迹，卫生间门帘每周 1 次清洗。

(4) 雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时做出清掏计划。

(5) 楼道每日清扫不低于 3 次，走道、门厅、楼梯地面洁净，无垃圾、杂物、浮尘、污迹，无乱堆乱放，乱贴乱划。如遇雨雪天气，打扫次数增加 1 次。

(6) 楼梯扶手、栏杆、窗台、灯具每周擦拭 2 次，保持基本无灰尘；消防栓、指示牌等公共设施保持外表基本无灰尘、无污渍。

(7) 天花板、公共灯具定期除尘，保持目视基本无灰尘，无蜘蛛网。

- (8) 走廊、楼梯窗玻璃每月清洁 1 次，门厅玻璃每周清洁一次，目视明亮无污迹。
- (9) 天台、屋顶每 1 个月清扫 1 次，无垃圾堆积。
- (10) 大理石地面、墙面按合同规定定期保养。
- (11) 教室及学生活动等区域每日至少消杀 1 次。
- (12) 清扫工具由物业公司提供。保洁时间为初中部 7:30-19:30. 小学部 7:30-18:40。
- (13) 垃圾日产日清，封闭运转，实施垃圾分类处理。
- (14) 建立消杀制度，有效控制鼠、蟑螂、蝇虫蚊等害虫滋生。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方拥有陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校的使用权和管理权，拥有对物业服务的使用权、监督权和验收权。
2. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供物业服务，并对乙方服务质量进行考核，且有权在考核不合格的情况下对乙方进行处分（包括扣除相应部分服务费等）。
3. 甲方有权要求乙方制定详细的物业服务计划并报甲方确认，乙方应按照确认的物业服务计划组织实施，甲方有权对乙方的实施情况进行监督、考核。
4. 甲方有权对乙方的工作进行监督并提出合理化建议。对甲方提出的合理意见和建议，乙方应在 2 个工作日内予以答复，双方确认后，应按照约定实施；情况紧急时，应立即实施并通知甲方。
5. 甲方有权对乙方物业服务费用进行核查、确认。
6. 甲方有权对乙方支付员工工资及缴纳保险等费用情况进行监督。
7. 甲方在条件允许的情况下，可以为乙方人员提供必须的办公、生活场所，承担正常的办公能耗费用（如水费、电费、网费）。
8. 依照合同约定向乙方支付服务费及其他本合同约定应当由甲方承担的费用。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方有义务按照甲方的需求制定详细的物业服务计划，根据法律法规和学校管理规定的授权制订物业服务的有关制度，并组织实施。
2. 乙方有义务按照合同约定进行人员招聘、培训、考核及日常管理等。
3. 乙方如需将消防维保工作委托给具有资质的专业单位提供服务的，应事先取得甲方的书面同意；但甲方的同意不免除乙方对甲方承担的物业服务责任，乙方应与其委托单位共同向甲

方承担责任。

4. 乙方不得将全部物业服务一并向分解后分别委托给其他单位或个人。

5. 委托期间，由乙方负责编制物业服务区域内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的维修养护计划。

6. 本合同终止时，乙方应将甲方所配设备、物品等如数交回甲方，如有丢失或损坏(自然损坏除外)，乙方应予以负责并照价赔偿。

7. 本合同终止，但因甲方未续签合同，也未书面告知暂停服务，从而产生的服务费用由甲方承担。

8. 乙方所派工作人员在职责范围内发生工伤、工亡等意外或人身损害情况等，均由乙方负责，甲方不承担相关责任。乙方对自有人员的劳动保护及安全负有责任，甲方与乙方人员无直接用工关系。

9. 乙方保证派驻甲方的工作人员身体健康，无传染性疾病。特殊工种需持证上岗，并另购保险。

10. 乙方工作人员应严格遵守甲方相关管理规定，如因乙方服务人员不遵守甲方相关管理制度造成损失或严重后果的，甲方有权追究乙方相关责任。

11. 乙方应全力配合甲方的迎检、参观、接待等工作，做好相关服务支撑工作。

12. 乙方负责所配备人员的保险、服装及餐补等（如需在学校就餐，由乙方方向甲方缴纳餐费，餐标按照甲方员工缴纳标准执行）。

六、质量保证、服务验收

质量保证：保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行。

服务验收：甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、服务成果按相关要求及合同进行验收。

七、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并要求乙方按期进行整改，如未按期进行整改，给甲方带来经济损失的，由甲方出具书面通知并经乙方确认后，向甲方支付本合同总价款1%的违约金。

（三）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款0.5%的数额向甲方支付违约金；逾期15日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（四）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当由甲乙双方协商解决。

八、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接本项目各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，当事人有权索赔。

（二）本条款为独立条款，在合同有效期内乙方应遵守本条款之规定。

九、争议解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，合同任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议。

十一、合同生效

本合同一式贰份，甲方持壹份，乙方持壹份，本合同双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

十二、其他事项

合同未尽事宜，由双方协商确认后签订补充协议（可参照标书），与原合同具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（盖章）：

地址：

代表人（签字）：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（盖章）：

地址：

代表人（签字）：

电话：

开户银行：

账号：

第六章 响应文件格式

项目编号：

(项目名称)

响应文件

供应商名称：_____

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

时间： 年 月 日

目 录

（格式供应商自行设计，包含但不限于以下内容，目录应标明每章每款页码。）

- 一、响应函
- 二、报价一览表
- 三、技术方案
- 四、实质性条款响应
- 五、合同条款响应
- 六、资格证明文件
- 七、供应商承诺书

一、投 标 函

（采购代理机构）：

根据贵单位_____（采购项目名称）项目_____（项目编号）的采购公告，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表供应商（响应方名称、地址）就该项目进行响应。

在此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任：

1. 我方提交的响应文件_____份，电子文件_____份。
2. 我方所附响应报价表中响应报价为：人民币大写：_____，小写¥_____元。
3. 响应方承诺在采购文件规定的响应有效期 90 日历天内不修改、撤销响应文件；
4. 响应方将按照采购文件的规定，提供本次采购项目的全部货物及服务；
5. 响应方将按照采购文件的规定，履行合同责任和义务；

6. 响应方已经详细阅读了采购文件内容，包括全部资料和有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明确及误解的权利；

7. 响应后如果成交，我方同意提供按贵方可能要求的与其成交的一切数据和资料，若贵方发现响应提供的虚假资料，同意贵方取消成交资格；

8. 响应后，成交方不按规定与采购人签订合同，同意贵方不予退还响应保证金；

9. 一旦我方成交，我们将根据采购文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证按规定的标准完成该项目。

10. 与本响应有关的一切正式往来信函请寄：

投 标 人：_____

地 址：_____

传 真：_____

电 话：_____

电子函件：_____

供应商（授权）代表：_____（签字或盖章）

供应商名称（公章）：_____

日 期：_____

开户银行：_____

账 号：_____

二、报价一览表

项目名称	
项目编号	
响应总报价（元）	大写（人民币）：_____ 小写（¥）：_____ 注：精确到小数点后两位。
项目经理（主管）	
质量	
服务期	

供应商：____（单位全称）（盖章）

法定代表人或委托代理人：____（签字或盖章）

日 期：____年____月____日

分项报价表

序号	分项名称	报价（元）	备注
1			
2			
3			
			
合计			
注：供应商自行填写，保留小数点后两位。			

供应商：_____（单位全称）（盖章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

三、响应方案

(一) 供应商基本情况及其性质

供应商基本情况表

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
体系认证			其中	管理人员		
营业执照号				技术人员		
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						

（二）、技术方案

包括但不限于下列内容：

（供应商根据评审方法要求自行填写，采购文件未提供格式的，供应商自拟格式）

1. 物业服务方案
2. 管理制度
3. 应急保障措施
4. 档案管理
5. 培训考核
6. 项目经理（主管）
7. 物业人员配备
8. 节能降耗方案
9. 设备工具保障
10. 业绩
11. 服务承诺

附件 1 拟投入本项目人员汇总表

供应商名称:

[illegible]

供应商：_____（单位全称）（盖章）

法定代表人或委托代理人：_____ (签字或盖章)

日期：_____年____月____日

注：此表后附相关证书的复印件并加盖公章。

附件 2 业绩

供应商名称：_____ 采购项目编号：_____

序号	项目名称	项目类型 (类似项目/相关项目)	合同签订日期	金额(元)	业主名称、联系人及电话
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注：业绩证明应提供合同（加盖公章的复印件）。

供应商名称及盖章_____（公章）：

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

四、技术商务偏差表

序号	磋商文件要求	响应文件响应情况	偏离程度	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
.....				

注：1. 本表只填写竞争性磋商响应文件中与竞争性磋商文件第四章采购内容及要求有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，竞争性磋商响应文件中技术服务响应与竞争性磋商文件要求完全一致的，不用在此表中列出，但必须提交空白表。

2. 供应商必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其磋商或成交资格，并按有关规定进行处罚。

供应商名称及盖章_____（公章）

日期：____年____月____日

五、资格证明文件

(一) 营业执照等主体资格证明文件

说明:提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件,自然人的身份证。

(二)、基本资格条件

基本资格条件承诺函

致: _____ (采购代理机构名称)

_____ (投标人名称) 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”、“重大税收违法失信主体”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、采购代理机构的检查验证,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》规定的投标人基本资格条件。

我方对以上承诺负全部法律责任,

特此承诺。

供应商 _____ (公章)

日期:

供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的,视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为,依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见竞争性磋商文件第六章竞争性磋商响应文件格式。不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件:

①财务状况报告:提供具有经审计资质单位出具的 2024 年度的财务审计报告,成立时间至提交竞争性磋商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;或其开标前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。(以上两种形式的资料提供任何一种即可);

②提供首次响应文件递交截止时间前 6 个月内任意时段的纳税证明或完税证明(除印花

税外任意税种)，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明；

③提供首次响应文件递交截止时间前 6 个月内任意时段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单位应提供相关证明材料；

④提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺；

⑤参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

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。

法定代表人身份证复印件

法定代表人身份证复印件 (正面或反面)	法定代表人身份证复印件 (反面或正面)
------------------------	------------------------

供应商：_____（盖单位章）

年 月 日

法定代表人授权委托书

(采购人名称):

注册于 (工商行政管理局名称) 之 (供应商全称) 法定代表人 (姓名、职务) 授权 (被授权人姓名、职务) 为本公司的合法代理人，参加贵公司组织的 (项目名称) 响应活动，全权处理响应活动中的一切事宜。

委托期限：自提交响应文件截止日起90日历天。

法定代表人签字或盖章：

被授权人签字或盖章：

职 务：

职 务：

身 份 证 号：

身 份 证 号：

法定代表人及授权代表身份证复印件

法定代表人身份证复印件	授权代表身份证复印件
-------------	------------

供应商

法定代表人

(公章)：

(签字或盖章)：

供应商书面声明函

(采购人名称)_____:

我方作为项目名称_____ (项目编号:_____)的响应供应商,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。_____ (填“没有”或“有”)串通响应行为或者被有关行政监督部门行政处罚停止响应行为,_____ (填“没有”或“有”)发生严重违约行为以及发生重大质量安全事故,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: (加盖公章)

法定代表人或授权代表: (签字或盖章)

日期:

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，工程的施工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：

注：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。

注：依据采购文件中载明的本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，不属于中小企业的，无需提供。

残疾人福利性单位声明函（如有）

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：（公章）

法定代表人 / 授权代表签字或盖章：

日 期：

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提供此函。

监狱企业证明文件（如有）

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。

非监狱企业无需提供。

供应商企业关系关联承诺书

1. 供应商股东及股权证明。
2. 供应商在本项目响应中，不存在与其它供应商负责人为同一人，有控股、管理等关联关系承诺。
- 2-1. 管理关系说明：
我单位管理的具有独立法人的下属单位有：_____。
我单位的上级管理单位有_____。
- 2-2. 股权关系说明：
我单位控股的单位有_____。
我单位被_____单位控股。
- 2-3. 单位负责人：
3. 我单位非为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、检测等服务的供应商。
4. 其他与本项目有关的利害关系说明：
5. 我单位为非联合体响应，本项目采购内容要求的工作由我单位独立承担。
我单位承诺以上说明真实有效，无虚假内容或隐瞒。

供应商

（公章）：

法定代表人或授权代表

（签字或盖章）：

年 月 日

履行合同所必需的设备和专业技术能力的说明及承诺

致：_____（采购人名称）_____：

_____（供应商名称）_____ 于_____年_____月_____日在中华人民共和国境内
（详细注册地址）_____合法注册并经营，公司主营业务为_____
，
本公司郑重承诺，具有履行本合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

其他资料

（未给定格式的，供应商自拟格式，务必将合格供应商证明文件提供齐全）

六、 供应商承诺书

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：

一、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。

二、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。

三、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质证明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。

四、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购订单。

五、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。

六、不在提供货物和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。

七、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。

八、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。

九、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（公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

日 期：_____