

# 学生公寓楼物业保洁服务

## 竞争性磋商文件

项目编号：SXFD20250908002

采 购 人：旬 阳 中 学

代 理 机 构：陕西方得项目咨询有限公司

二〇二五年九月

## 目 录

第一章 磋商公告

第二章 竞争性磋商须知前附表

第三章 磋商须知

第四章 合同条款及格式

第五章 服务内容及要求

第六章 商务条款

第七章 磋商响应文件格式

# 第一章 磋商公告

## 项目概况

学生公寓楼物业保洁服务采购项目的潜在供应商应在陕西方得项目咨询有限公司办公室（旬阳市城关镇党家坝社区 289 号 8 楼）获取采购文件，并于 2025 年 09 月 24 日 14 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：SXFD20250908002

项目名称：学生公寓楼物业保洁服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额：241000.00 元

采购需求：

合同包 1(学生公寓楼物业保洁服务)：

合同包预算金额：241000.00 元

合同包最高限价：241000.00 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）
1-1	其他服务	旬阳中学俊德楼和淑德楼的物业保洁服务	1（年）	详见采购文件	241000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：合同签订后 1 年。

## 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(学生公寓楼物业保洁服务)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

- (1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46 号）；
- (2) 《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）；

(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》（国发办【2007】51号）；

(4)《节能产品政府采购实施意见》（财库[2004]185号）；

(5)《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90号）；

(6)《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）；

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

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

(10)《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；

(11)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）；

(12)《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）；

(13)其他需要落实的政府采购政策。

### 3. 本项目的特定资格要求：

合同包1(学生公寓楼物业保洁服务)特定资格要求如下：

(1)具有独立承担民事责任的能力，提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证或登载有统一社会信用代码的营业执照（或《事业单位法人证书》或其他合法组织登记证书、自然人只须提交身份证）；

(2)提供法定代表人授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权代理人身份证复印（法定代表人直接参加只须提供法定代表人身份证复印件）；

(3)财务报告：提供（2023年或2024年）财务审计报告(新成立的企业提供公司成立后相应的财务会计报表或财务情况说明书)或开标前六个月内银行出具的资信证明；

(4)社保缴纳证明：提供2024年8月至今任意一个月的有效社会保障资金缴纳证明。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；

(5) 税收缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(6) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；

(7) 供应商通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))和中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关主体无失信记录（网站查询的截图，加盖企业公章）；

(8) 本项目为全部面向中小企业项目，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：其他未列明行业；投标人应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人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）。

### 三、获取采购文件

时间：2025 年 09 月 12 日至 2025 年 09 月 18 日，每天上午 08:00:00 至 12:00:00，下午 14:00:00 至 18:00:00（北京时间）

途径：陕西方得项目咨询有限公司办公室（旬阳市城关镇党家坝社区 289 号 8 楼）

方式：现场获取

售价：0 元

### 四、响应文件提交

截止时间：2025 年 09 月 24 日 14 时 00 分 00 秒（北京时间）

地点：陕西方得项目咨询有限公司会议室（旬阳市城关镇党家坝社区 289 号 8 楼）

### 五、开启

时间：2025 年 09 月 24 日 14 时 00 分 00 秒（北京时间）

地点：陕西方得项目咨询有限公司会议室（旬阳市城关镇党家坝社区 289 号 8 楼）

### 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. 投标人须在采购文件获取时间内携带法人授权书及营业执照（复印件加盖公章）在陕西省安康市旬阳市城关镇党家坝社区 289 号获取采购文件。

2. 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》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。

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：旬阳中学

地址：陕西省商贸大街 180 号

联系方式：15809155839

2. 采购代理机构信息

名称：陕西方得项目咨询有限公司

地址：陕西省安康市旬阳市城关镇党家坝社区 289 号

联系方式：15771651311

3. 项目联系方式

项目联系人：沈位旭

电话：15771651311

陕西方得项目咨询有限公司

2025 年 09 月 11 日

第二章 竞争性磋商须知前附表

项号	内 容	说 明 与 要 求
1	项目名称	学生公寓楼物业保洁服务
2	项目编号	SXFD20250908002
3	项目采购人	旬阳中学
4	采购预算	241000.00 元
5	合同履行期限	自合同签订之日起 1 年。
6	资质要求	<p>(1) 具有独立承担民事责任的能力，提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证或登载有统一社会信用代码的营业执照（或《事业单位法人证书》或其他合法组织登记证书、自然人只须提交身份证）；</p> <p>(2) 提供法定代表人授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权代理人身份证复印（法定代表人直接参加只须提供法定代表人身份证复印件）；</p> <p>(3) 财务报告：提供（2023 年或 2024 年）财务审计报告（新成立的企业提供公司成立后相应的财务会计报表或财务情况说明书）或开标前六个月内银行出具的资信证明；</p> <p>(4) 社保缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的有效社会保障资金缴纳证明。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；</p> <p>(5) 税收缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；</p> <p>(6) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；</p> <p>(7) 供应商通过“信用中国”网站(<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>)和中国政府采购网(<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>)查询相关主体无失信记</p>

项号	内 容	说 明 与 要 求
		<p>录（网站查询的截图，加盖企业公章）；</p> <p>（8）本项目为全部面向中小企业项目，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：建筑业；投标人应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人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）。</p>
7	踏勘现场	投标人自行踏勘现场
8	投标有效期	90 日历天（从投标截止之日算起）
9	是否接受联合体投标	否
10	磋商时间和地点	<p>磋商时间：2025 年 9 月 24 日 14 时 00 分</p> <p>磋商地点：陕西方得项目咨询有限公司会议室（旬阳市城关镇党家坝社区 289 号 8 楼）（如有变动，另行通知）。</p>
11	投标响应文件的制作和签署	<p>1. 供应商应提交投标文件正本 1 份、副本 1 份、电子版 U 盘一份。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”、电子版（装正本中），一旦正本和副本不符，以正本为准。</p> <p>2. 投标文件按要求均应加盖供应商印章，并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。由委托代理人签字或盖章的，在投标文件中须同时提交法定代表人授权委托书。</p> <p>3. 招标响应文件的正本和副本应分别单独采用 A4 纸胶粘装订成册，装订应牢固，不易拆散，不得夹页、换页，不得采用活页装订，应编制目录，字迹应清晰易于辨认，文件编制应符合要求。</p> <p>4. 除供应商对投标文件错处做必要修改外，投标文件不得行闻</p>



项号	内 容	说 明 与 要 求
		<p>插字、涂改和增删，如有修改错漏处，须由供应商的法人或其授权代表在修改处签字后才有效。</p> <p>5. 投标文件因表述不清所引起的后果由供应商负责。</p>
12	封套上应写明的内容	<p>采购项目名称：</p> <p>采购项目编号：</p> <p>竞争性磋商响应文件</p> <p>供应商名称：</p> <p>在__年__月__日__时__分（磋商文件递交截止时间）前不得开启</p>
13	评标方法及标准	综合评分法，具体内容详见第三部分“投标人须知”第五项磋商与评审第 6 条。
14	磋商小组构成	根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律规定组建磋商小组。
15	答疑	如有疑问，投标人需书面提出，经采购人收集问题后，统一答疑。

### 第三章 磋商须知

#### 一、总则

本次采购依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第 18 号令）、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）及国家现行有关法律法规执行。

#### 1. 采购人、采购代理机构、监督管理机构

1.1 采购人：旬阳中学

1.2 采购代理机构：陕西方得项目咨询有限公司

#### 2. 合格的供应商、合格的服务

##### 2.1 合格的投标人

2.1.1 依照《中华人民共和国公司法》注册，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条要求具备的条件、并具备国家规定的相关该行业必备资质，有能力提供本次磋商采购技术及服务的投标人。

##### 2.1.2 资质要求

(1) 具有独立承担民事责任的能力，提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证或登载有统一社会信用代码的营业执照（或《事业单位法人证书》或其他合法组织登记证书，自然人只须提交身份证）；

(2) 提供法定代表人授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权代理人身份证复印（法定代表人直接参加只须提供法定代表人身份证复印件）；

(3) 财务报告：提供（2023 年或 2024 年）财务审计报告（新成立的企业提供公司成立后相应的财务会计报表或财务情况说明书）或开标前六个月内银行出具的资信证明；

(4) 社保缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的有效社会保障资金缴纳证明。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；

(5) 税收缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(6) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；

(7) 供应商通过“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 和中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 查询相关主体无失信记录（网站查询的截图，加盖企业公章）；

(8) 本项目为全部面向中小企业项目，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：建筑业；投标人应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人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）。

磋商供应商的资格条件在评标时进行审查。供应商应在电子响应文件中按磋商文件的规定和要求附上所有的资格证明文件的电子版并加盖公章。若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其磋商或中标资格被取消。

2.1.3 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

2.1.4 根据《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》的要求，参加本项目投标且符合《政府采购法》第二十二条规定的合格供应商须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，以便中标（成交）后能顺利录入中标（成交）单位信息，若未办理入库手续，造成不能发布中标（成交）公告，责任自负。

## 2.2 合格的服务

2.2.1 本次磋商采购有关服务，均应来自上述 2.1 条款所规定的合格投标人。

2.2.2 服务系指投标人按磋商文件规定，向招标人提供的符合磋商文件要求的相关的服务。

## 2.3 落实政府采购相关政策

- (1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46 号）；
- (2) 《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）；
- (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）；
- (4) 《节能产品政府采购实施意见》（财库[2004]185 号）；
- (5) 《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90 号）；
- (6) 《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）；

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

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

(10)《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；

(11)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）；

(12)《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）；

(13)其他需要落实的政府采购政策。

### 3. 磋商费用

磋商供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用。

### 4. 保密

参与磋商活动的各供应商应对磋商文件和磋商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。

## 二、磋商文件的组成、澄清和修改

### 5. 磋商文件的组成

磋商文件包括下列内容：

第一章 磋商公告

第二章 竞争性磋商须知前附表

第三章 磋商须知

第四章 合同条款及格式

第五章 采购内容及要求

第六章 商务条款

第七章 磋商响应文件格式

### 6. 磋商文件的澄清和修改

6.1 提交首次响应文件截止之日前，招标采购单位或者磋商小组可以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，招标采购单位应在提交首次响应文件截止时

间 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的投标人；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

6.2 任何要求对磋商文件进行澄清的投标人均应在响应文件递交截止期 3 日前以书面形式通知采购代理机构，采购代理机构对投标人所要求澄清的内容以书面形式予以答复。投标人在规定的时间内未要求对磋商文件澄清或提出疑问的，将视其为无异议。对磋商文件中描述有歧意或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

6.3 采购代理机构对磋商文件的修改将以书面形式发给所有磋商文件收受人，该修改内容将构成磋商文件的一部分，对投标人有约束力。投标人在收到通知后应立即以电话、电子邮件或其他书面形式予以确认。

6.4 在磋商过程中，磋商文件如有实质性变动的，磋商小组应当以书面形式通知所有参加磋商的投标人。

6.5 磋商组织机构可以视采购具体情况，延长磋商文件提交截止时间和磋商时间，并将变更时间书面通知所有磋商文件收受人。

6.6 磋商文件的解释权归采购人及采购代理机构。

### 三、磋商响应文件的编制

#### 7. 编制要求

7.1 磋商供应商应认真阅读磋商文件的所有内容，严格按照磋商文件的要求编制和提供磋商响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，使磋商响应文件对磋商文件作出实质性响应。如果磋商供应商在磋商响应文件中没有按照磋商文件要求提交全部资料或者磋商响应文件没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应，其投标无效。

7.2 磋商供应商提交的磋商响应文件以及磋商供应商与磋商组织机构就有关磋商的所有来往函电均应以中文书写。

#### 8. 磋商响应文件构成和格式

8.1 投标人应按照第六章提供的格式编写竞争性磋商响应文件，不得缺少磋商文件要求填写的表格或提交的资料。

#### 9. 磋商报价

9.1 本项目的投标报价为完成该项目内容的全部合理费用，以及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

9.2 投标报价为完成本项目所要求服务的全部内容 & 国家按现行税收政策征收的一切税费及合同中明示或暗示的所有一般风险、责任和义务等一切应缴费用等完成本招标文件要求范围内的全部工作内容所需的所有费用。

9.3 投标人须对采购要求进行完整报价，任何有选择的报价将不予接受。

9.4 投标单位应先到项目所在地踏勘，以充分了解项目位置、地质地貌、气候与水文条件、交通状况等基础设施及任何其他足以影响其提交方案的可实现性和承包价的情况。任何因投标单位忽视或误解项目基本情况，而使采购人在项目实施过程中蒙受的损失，将由投标单位按一定比例对采购人进行赔偿。

9.5 凡因投标单位对招标文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由投标单位自负。

9.6 投标单位只允许有一个报价，所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标，将被认为是非响应性投标，按无效投标处理。

9.7 投标人不得以低于成本的报价参加投标，若投标人的投标报价明显低于其他通过资质及符合性审查投标人的报价，有可能影响成果及服务质量或者不能诚信履约的，经评标小组要求，投标人应当在开标现场规定时间内提供书面说明，并提交相关证明材料，经评标小组质询后不能在规定时间内说明理由，或说明理由经评标小组认为不能证明其报价合理性的，则按无效投标处理。

## 10. 编制报价的其它约定

10.1 磋商供应商根据自行确定的响应方案进行自主报价。

10.2 磋商报价为供应商充分考虑磋商文件的各项条款和所掌握的市场情况及本项目的实际情况，根据自身情况自主报价。

10.3 供应商应在响应报价表中标明本次招标所要求的货物，服务且验收合格的所有费用。

10.4 凡本磋商文件要求（或允许）及供应商认为需要进行报价的各项费用项目，（不论是否要求进入报价）若磋商时未报或未在响应文件中予以说明，采购人将按这些费用已包含在磋商报价中对待；供应商应考虑全部材料的风险，供应商一旦成交，采购人将不再对此部分进行调整；供应商的报价应将此差异考虑在综合单价内，采购人不再承担其他任何费用。

10.5 响应报价表应有法定代表人或被授权人的签字。

## 11. 磋商货币

11.1 报价货币：人民币。单位：元（保留两位小数）。

## 12. 磋商有效期

12.1 响应文件有效期为磋商之日起九十（90）个日历日（中标人的响应文件有效期与合同有效期一致）。投标人的响应文件有效期比磋商文件规定短的将被视为非响应性投标，按无效投标处理。

12.2 在特殊情况下，在原响应文件有效期期满之前，招标采购单位可征得投标人同意延长响应文件有效期。这种要求与答复均应为书面形式提交。

## 13. 响应文件的格式、装订、密封和签署

13.1 供应商须依据竞争性磋商文件内容和响应文件格式的要求编制响应文件；响应文件的正本和副本须用 A4 纸打印，并编制目录和页码，确保纸质投标文件应与电子投标文件一致。响应文件的打印（建议双面打印）和书写应清楚工整，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代表签字或加盖个人印章，字迹潦草或表达不清或可能导致非唯一理解的响应文件可能视为无效文件；所有的副本可以为正本的复印件。

### 13.2 响应文件的装订

响应文件正本壹份、副本壹份，分别胶装装订成册，且封面须清楚地标明“正本”、“副本”；若正本和副本不符，以正本为准；同时提供与正本内容一致的电子版（电子文件格式为 PDF 版），电子版放置正本密封袋内。

### 13.3 响应文件的签署

（1）供应商应在投标文件正副本中指定的页面落款处填写供应商全称，并按要求加盖公章及签字（包括投标文件的封面）侧面还需加盖骑缝章。

（2）响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改或增删。如有修改和增删，必须有供应商公章及法定代表人或其授权代表签字。

（3）因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的不利后果由供应商承担。

### 13.4 响应文件的密封

响应文件正本、副本应分开封装在单独的封袋中（封袋不得有破损），且在封袋正面标明“正本”“副本”，电子版放置“正本”密封袋内。封袋应加贴封条，并在封线处加盖供应商鲜章，封袋正面要粘贴供应商全称、项目名称、编号、标段等标识且响

应文件袋上应加盖供应商公章，如果未按上述规定进行密封，供应商的响应文件有权被拒绝。

如果供应商未按上述要求密封及加写标记，误投或过早启封的响应文件，将自行承担其响应文件被视为无效响应文件的风险。

13.5 本次磋商只接受简体中文文字的响应文件；如响应文件中出现外文资料，必须配以中文译文。否则，由此引发的一切责任由供应商自负。

13.6 拒绝接受以电话、传真、电子邮件形式的磋商。

#### 四、磋商响应文件的递交

##### 14. 磋商响应文件的递交

14.1 供应商必须在竞争性磋商文件规定的响应文件递交截止时间之前，将全部响应文件递交至代理机构项目工作人员；代理机构项目承办人在竞争性磋商文件规定的响应文件递交截止时间前，只负责响应文件的接收、清点、造册登记工作，并请供应商代表签字确认，对其有效性不负任何责任。

14.2 代理机构在宣布递交响应文件时间截止之后，拒绝接收任何人送达、递交的响应文件及其他资料；

14.3 代理机构不接受邮寄的响应文件；

14.4 无论供应商成交与否，其响应文件恕不退还。

##### 14.5 响应文件的修改和撤回

14.5.1 供应商在递交响应文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以书面形式补充、修改或撤回已递交的响应文件，并以书面形式通知招标代理机构。补充、修改的内容应当按磋商文件要求密封、签署、盖章，并作为响应文件的组成部分；

14.5.2 供应商提出修改和撤标要求的，须在投标截止时间前密封送到招标代理机构，并在封面上加注“修改”或“撤回”字样。招标代理机构照相留存后，将响应文件（包含纸质及电子版）退还供应商。



14.5.3 撤回响应文件应以书面形式由有权人（法人代表或授权代表）通知招标代理机构。如采取传真形式撤回投标，随后必须补充有法人代表或授权代表签署的要求撤回投标的正式文件。以在招标开始前送达代理机构的文件为准。

14.5.4 投标截止时间之后，供应商不得补充、修改响应文件。

## 15. 响应文件的修改和撤回

15.1 投标人在递交响应文件后，磋商截止时间前，可以修改或撤回其响应文件。但投标人必须书面通知采购人及采购代理机构，并在规定的磋商截止期之前，将修改或撤回的响应文件递交到采购代理机构。

15.2 在磋商截止日期之后，供应商不得对其磋商响应文件做任何修改。

15.3 从磋商截止期始至磋商文件确定的响应文件有效期期满这段时间内，投标人不得撤回其响应文件。

## 五、磋商与评审

### 16. 响应文件开启和评审

#### 16.1. 磋商

16.1.1 采购代理机构按磋商公告中规定的时间和地点接收供应商递交的响应文件，主持磋商会议，邀请供应商代表及采购人代表参加。投标人应派法定代表人或者授权代表出席开标会，法定代表人或者授权代表须携带有效身份证件以便核查身份，参加开标的代表应签名报到，以证明其出席。法定代表人或者授权代表未出席的，按无效投标处理。

16.1.2 磋商时，当众查验投标文件密封情况，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，以确认各投标人的投标文件密封情况是否与递交时一致，没有被提前启封等异常情况。

16.1.3 经确认无误后，对密封合格的投标文件由代理机构工作人员现场拆封开启，密封不合格的投标文件以及按照“响应文件的修改和撤回”规定，提交了可接受的“撤回”通知书的投标文件将不予拆封。

16.1.4 投标文件拆封后，宣读投标人名称

#### 17. 磋商小组

17.1 招标采购单位将按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关规定组

建磋商小组。

17.2 磋商小组由采购人代表及评审专家组成，评审专家从陕西省政府采购专家库中随机抽取产生。

17.3 磋商小组负责磋商工作，对响应文件进行审查和评估，并向招标采购单位提交书面评审报告，推荐成交候选人。

17.4 文件开启后，直到向成交的投标人授予承包合同为止，凡与审查、澄清、评价和比较磋商的有关资料及授标意见等内容，磋商小组均不得向其他投标人及与磋商无关的其他人透露。

## 18. 磋商办法及内容

### 18.1 磋商原则：

- (1) 坚持磋商机会均等，信息公开，公平竞争的原则。
- (2) 坚持竞争性、经济实效性和公平性原则。
- (3) 综合评估，择优选择技术方案优、业绩好、服务有保证的成交单位。

### 18.2 磋商程序：

磋商的全过程分为第一次报价、资质及符合性评审、磋商过程、最终报价、最终评审五个阶段。最终报价采取集中报价形式。

18.2.1 依据程序，第一次报价与最后报价均不予以公布。

18.2.2 资质及符合性评审：采购人对投标人资质进行审查，磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，出现下列情况的按无效文件处理。

(1) 资质有效性评审：本次磋商所要求的必备资质证明文件，缺其中一项或某项达不到磋商要求，均按无效文件处理。

(2) 各供应商未经过正常渠道获取的竞争性磋商文件，或参加磋商的磋商供应商与报名登记的单位名称不符。

(3) 磋商供应商未提供法定代表人授权书（法定代表人直接参加磋商的除外）或授权书不符合竞争性磋商文件要求的。

(4) 磋商响应文件要求加盖供应商公章或签字处未执行文件规定、磋商响应文件有效期或有效期未能达到竞争性磋商文件的要求的。

(5) 提供虚假证明（包括第三方提供的虚假证明、证件），开具虚假业绩，除按无效文件处理外，按有关规定进行相应的处罚。

(6) 磋商方案出现严重漏项，造成系统缺陷，已影响到该项目的实施。

(7) 在重大项目履约过程中有不良记录，不能按期履约的。

### 18.3 磋商过程

(1) 磋商小组所有成员应当集中与单一投标人分别进行磋商，并给予所有参加磋商的投标人平等的磋商机会。

(2) 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。

(3) 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，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的投标人。

(4) 投标人应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。投标人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

### 18.4 最终报价

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，所有实质性响应的投标人应在规定时间内提交最终报价。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由投标人提供最终解决方案的，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 家以上投标人解决方案，并要求其在规定时间内提交最终报价。

最终报价是投标人响应文件的有效组成部分。

### 19. 响应文件的详细评审

19.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

19.2 评标方法：综合评分法。

19.3 评分标准

1) 资质审查标准

序号	评审因素	评审标准
1	有效的主体资格证明	具有独立承担民事责任的能力，提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证或登载有统一社会信用代码的营业执照（或《事业单位法人证书》或其他合法组织登记证书、自然人只须提交身份证）；
2	法定代表人授权委托书	提供法定代表人授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权代理人身份证复印件（法定代表人直接参加只须提供法定代表人身份证复印件）；
3	财务报告	提供（2023 年或 2024 年）财务审计报告（新成立的企业提供公司成立后相应的财务会计报表或财务情况说明书）或开标前六个月内银行出具的资信证明；
4	社保缴纳证明	提供 2024 年 8 月至今任意一个月的有效社会保障资金缴纳证明。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；
5	税收缴纳证明	提供 2024 年 8 月至今任意一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；
6	无违法记录声明	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；
7	企业信誉	供应商通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 和中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 查询相关主体无失信记录（网站查询的截图，加盖企业公章）；
8	中小企业声明函	本项目为全部面向中小企业项目，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：其他未列明行业；投标人应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人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）。

2) 符合性审查

序号	评审因素	评审标准
1	响应文件项目名称、项目编号	响应文件以下三处的项目名称、项目编号、标段与本项目完全一致，且无遗漏： (1) 封面； (2) 磋商响应函； (3) 法定代表人委托授权书。
2	响应文件的签署、盖章	投标供应商须按磋商文件要求签字、盖章均符合招标文件要求，且无遗漏。
3	磋商报价	同时满足以下条款： (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) 报价货币符合磋商文件要求； (4) 不大于、等于采购预算或磋商文件规定的最高限价。
4	响应文件组成	符合磋商文件基本格式要求。
5	响应文件有效期	符合磋商文件的要求。
6	服务期	符合磋商文件的要求。

## 3) 评分细则

序号	评分点名称	分值	评分标准
1	投标报价	20 分	价格分采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评审基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评审基准价/投标报价）×20
2	商务响应	5分	经过有效性和符合性审核合格的投标人，对商务要求完全响应磋商文件要求的计3分。商务偏离表中每出现一处优于情况的另加1分，计满5分为止。无响应或部分响应的不计分。
3	实施方案	10 分	<p>1. 本项目实施方案：提供针对本项目保洁服务的总体方案。方案至少应包含：①保洁管理服务的整体思路；②保洁服务理念；③保洁服务目标及计划安排；④接管进驻方案。</p> <p>(1) 方案内容完全响应上述要求，可操作性强、符合本地实际且完全满足采购需求的计 7.1-10 分；</p> <p>(2) 方案基本清晰合理、可操作性一般，能够满足采购人需求的计 3.1-7 分；</p> <p>(3) 方案存在部分缺陷和不足计 0-3 分；</p>
		5 分	<p>2. 项目经理及监控人员：</p> <p>2.1 拟派项目经理具有 3 年及以上相关保洁服务管理经验的，必须为供应商本单位人员，且具有物业经理证得 3 分，否则本项不得分，须提供相关证明资料。</p> <p>2.2 拟派监控室人员具有消防设施操作证得 2 分，否则本项不得分，须提供相关证明资料。</p>
		6 分	<p>3. 针对本项目制定的培训考核方案：内容包括：常态化岗位知识培训计划、人员培训考核方案、考核管理制度。</p> <p>(1) 方案全面、合理，切合项目实际，有针对性，得 4-6 分；</p> <p>(2) 方案较为全面，基本切合项目实际，有一定针对性，得 2-4 分；</p> <p>(3) 方案不全面，不够切合项目实际，针对性不强，得 0-2 分。</p>

		10 分	<p>4. 人员配备：针对本项目组建专业团队，架构齐全，岗位管理制度明确，各岗位人员投入计划与本项目相适应，项目管理组织架构合理、提供详细职员姓名、职务、职称，主要资历、经验（提供相关材料）</p> <p>（1）人员配备充足，且专业配置合理全面，能全面高效地完成本项目的计 7.1-10 分；</p> <p>（2）人员配备及专业配置合理，满足本项目基本工作需要的计 3.1-7 分；</p> <p>（3）人员配备及专业配置不足，无法满足本项目基本工作需要的计 0-3 分；</p>
		10 分	<p>5. 应急措施：提供针对本项目提供完善、具体可行的突发事件的应急预案，包括但不限于①特殊雨雪天气保洁方案；②节假日及临时性活动保洁方案；③卫生检查、临检事件等。</p> <p>（1）措施方案制定合理、完善详细，切实可行的计 7.1-10 分；</p> <p>（2）措施方案制定较为合理，基本可行的 3.1-7 分；</p> <p>（3）措施方案制定存在部分缺陷和不足的计 0-3 分。</p>
		8 分	<p>6. 供应商针对本项目具有良好的管理制度，制度内容包含：</p> <p>①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系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</p> <p>（1）方案完整、内容全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明得 5.1~8 分；</p> <p>（2）方案科学合理，服务高效，可操作性强得 3.1~5 分；</p> <p>（3）方案能紧扣本项目实际情况，有侧重点，满足各项具体要求得 0~3 分。</p>
4	服务承诺	7 分	<p>1、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 3 分。无承诺不得分。</p> <p>2、上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、</p>

			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，得 2 分。无承诺不得分。
			3、拟派所有服务保障人员均持有健康证。得 2 分。无承诺不得分。
5	质量保证措施	10 分	<p>提供针对本项目拟定的服务质量保证措施，内容包括：</p> <p>①日常保洁质量的保证措施；②具体的检查与考核标准；③各岗位的服务时间、服务频次、服务内容。</p> <p>（1）措施及控制程序规范编制科学合理、完善详尽，可行性强的计 7.1-10 分；</p> <p>（2）措施编制较为合理、完善，基本可行的计 3.1-7 分；</p> <p>（3）措施编制存在部分缺陷和不足的计 0-3 分。</p>
6	业绩	9 分	<p>提供近三年（2022 年 8 月至今）类似业绩，每份计 3 分，满分 9 分。（附相关证明材料中标通知书或合同协议书复印件并加盖公章，以中标通知书或合同协议书时间为准。）</p>

19.4 供应商的磋商响应文件中必须提供与以上评分因素相关的证明材料。如果发现弄虚作假的，磋商小组将取消其磋商资格。

## 20、采购政策

依据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》的有关规定，落实政府采购“优先购买节能环保产品、扶持小微企业、监狱企业、福利企业”等相关政策：

（1）依据《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，在政府采购活动中投标人为小型和微型企业的，对价格给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评标（所投的货物/承建的工程/承接的服务由小型和微型提供）；

（2）根据财政部、司法部联合下发的《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，监狱企业视同小型、微型企业。评标时，对监狱企业给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审；

（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，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。

**注：**参加政府采购活动的中小企业/残疾人单位应提供《中小企业声明函》原件或《残疾人福利性单位声明函》原件。投标产品中有监狱企业生产的产品的，应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）出具的生产厂商属于监狱企业的证明文件复印件。未提供上述声明函原件/证明文件复印件的，不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性，对既属于监狱企业、福利企业，同时又满足中小微企业规定的投标单位，其价格扣除仅适用一次。

①根据财政部、国家发展改革委《关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库〔2004〕185号）所投产品属于节能产品政府采购清单所列产品，在技术、服务同等的条件下，应当优先采用清单中的节能产品；

②所投产品为“环境标志产品政府采购清单”所列产品，在性能、技术、服务等指标同等的条件下，应当优先采用；

③节能产品根据《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号的规定，以中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）公布的最新一期节能产品政府采购清单为准；

④环境标志产品根据《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）的规定，以中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）公布的最新一期环境标志产品政府采购清单为准；

⑤若节能、环保、环境标志清单内的产品仅是构成投标产品的部件、组件或零件的，则该投标产品不享受鼓励优惠政策；

#### （4）关于信用记录的查询和使用

1. 采购人将在资格审查阶段通过【信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）】、【中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）】网站对投标文件正本中的《投标人书面声明函》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投标人，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，其投标或中标资格将被取消；

2. 投标人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，但投标人应提供相关证明材料；

3. 信用记录查询的截止时点为“招标文件发售之日起至投标截止日前”。信用记录查询的结果，将以截图保存至电子介质的形式留存。投标人未如实填报《投标人书面声明函》的，视为“投标人提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

#### (5) 融资政策

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，有融资需求的中标（成交）人可根据自身情况，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。陕西省政府采购信用融资平台网址：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/s>

#### 21. 确定成交单位

采购人按照磋商小组推荐的成交候选人排名顺序确定成交单位。采购代理机构将成交结果通知所有未成交的投标人。

### 六、授予合同

#### 22. 成交通知书

22.1 采购代理机构在收到采购人的成交定标复函后，按规定时间向中标人发出中标通知书。

22.2 中标通知书是合同的组成部分。

#### 23. 成交服务费

23.1 中标单位应在接到成交通知书时，依据国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）、《国家发展和改革委员会办公厅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）文件规定的收取标准及相应的计算办法，向陕西方得项目咨询有限公司缴纳成交服务费。

#### 23.2 成交服务费缴纳账户

采购代理机构开户名称：陕西方得项目咨询有限公司

开户行名称：中国银行西安西影路支行

帐号：103304937302

#### 24. 签订合同

24.1 成交人应按《成交通知书》指定的时间、地点与采购人签订合同。

24.2 如果成交人没有按照上述第 25.1 条或第 26.1 条规定执行，招标采购单位将

有充分理由取消该成交决定。在此情况下，招标采购单位可将合同授予综合得分排序名列下一个的投标人，或重新组织采购。

## 25. 拒绝商业贿赂

投标人必须填写一份《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》（格式见附件）编制在响应文件中。

## 26. 保密和披露

### 26.1 保密

投标人自领取磋商文件之日起，须承诺承担对本采购项目的保密义务，不得将因本次磋商获得的信息向第三人外传。

### 26.2 披露

26.2.1 代理机构有权将投标人提供的所有资料向有关政府部门或评审标书的有关人员披露。

26.2.2 在代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，代理机构无须事先征求投标人/成交人同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、投标人/成交人的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及投标人/成交人已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

## 27. 质疑与投诉

27.1 质疑。投标人对本次招标采购活动有疑问的，应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。投标人提出的质疑应按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）的规定处理。《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：[http://gks.mof.gov.cn/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201\\_2804589.html](http://gks.mof.gov.cn/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.html)。

27.2 投诉。投标人和其他利害关系人认为本次招标采购活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督机构投诉。

## 28. 投标人违规处罚

28.1 本项目如果发生下列情况采购代理机构将报请监督管理机构批准变更招标方式或重新组织招标：

- (1) 有效投标人不足三家；
- (2) 磋商小组三分之二以上的评委认定所有投标报价存在价格不实的现象；
- (3) 有证据证明有围标现象的发生；
- (4) 因重大变故，招标任务取消的。

28.2 投标人有下列情形之一的，成交无效，同时代理机构将提请政府采购监管部门，依据政府采购法律法规的规定作出处理。

- (1) 提供虚假材料谋取成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- (3) 与采购人、其他投标人恶意串通的；
- (4) 投标截止时间后投标人撤回其报价的；
- (5) 在磋商期间，影响代理机构或磋商小组正常磋商的；
- (6) 成交后未按本竞争性磋商文件要求签约或与采购人订立背离合同实质性内容的其它协议的；
- (7) 投标人未按竞争性磋商文件规定和合同约定履行义务的；
- (8) 法律法规规定的其它事项。

## 第四章 合同条款及格式

（注：本合同仅供参考，具体条款内容由采购人和中标单位协商确定，但不得改变采购文件、响应文件、中标通知书等实质性内容）

## 旬阳中学学生公寓楼物业服务 委托管理合同书

### 第一章 总 则

#### 第一条 本合同当事人

委托方：旬阳中学（以下简称甲方）

受委托方：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等的基础上，甲方将旬阳中学俊德楼、淑德楼保洁、门房值班、春晖苑假期期间保洁委托给乙方实施物业管理，订立本合同。

#### 第二条 物业的基本情况

物业类型：宿舍楼。

坐落位置：城关镇商贸大街旬中院内。

第三条 物业服务收费方式：承包制。即：乙方按合同约定的收费标准收取费用，自负盈亏。

### 第二章 委托管理事项

#### 第四条 甲方的权利义务

- 1、可以就本物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议；
- 2、依据本合同向乙方交纳物业管理费；

#### 第五条 乙方的权利义务

- 1、对俊德楼和淑德楼房间、春晖苑公用部位、公用设施设备、环境卫生等项目进行保洁、检查与服务；值班时有权利对师生出入宿舍大门进行询问、登记和放行；
- 2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定物业管理制度；
- 3、制止违反本物业的物业管理制度和学校有关规章制度的行为。

### 第三章 物业管理服务内容

#### 第六条 具体服务内容

旬阳中学俊德楼、淑德楼公共走道、楼梯间及宿舍内卫生间卫生打扫、保洁；上班时间及每晚 19:00 至 22:00 时间值班；放假期间春晖苑卫生保洁。

服务要求：环境卫生保洁实行每日 8 小时工作制，循环打扫、循环保洁，确保卫生无死角。

A、室内

- ①地面：无污迹、无水泥迹、无口香糖胶迹、无积水、无杂物。
- ②墙面：无污迹、无乱张贴物。天花板：无污迹、无蜘蛛网。
- ③洗手盆：表面光洁、无污迹。排气口：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。
- ④便池：内外表面光洁，其内无残留、无尿迹、无污迹、无水锈迹、无阻塞。
- ⑤门窗：门窗玻璃明亮、纱窗无灰尘、无积尘、无乱张贴物。
- ⑥地漏：无污物积聚、无堵塞。

B、公共区域

(1) 走廊水磨石地面和阶梯洁净无沙尘、水渍、无杂物，楼层梯间顶面无蜘蛛网。露天楼顶每月清扫 2 次以上。

(2) 墙面、窗台、墙角、踢脚线、天花板无污渍、无积尘、蜘蛛网；玻璃无污迹、目视无指印、光亮透明、窗框清洁不沾灰。

(3) 公共区域的护栏、门窗、玻璃，干净明亮、整洁、无污迹、无积尘； 墙面：保持墙体洁白、无污渍、无滥贴乱画。大厅：无垃圾、无碎屑、无污垢、无死角。

(4) 照明灯具：表面无灰尘，保证灯具照明效果。

C、保洁标准：

(1) 保洁人员在正常工作时间内必须巡回保洁，做到随脏随扫， 保证达到四净四无的质量要求，即：楼梯道净、室内地面净、卫生间净、水池净；无堆积物、无果皮纸屑、无污泥积水、无泼撒秽物。

(2) 垃圾箱必须每日及时拉运，不许出现漏掏和垃圾满溢现象。

(3) 在 7：30～至 17：00，各类包装物、废弃物，自产生起应在 10 分钟之内予以清除。

D、值班要求：做好淑德楼和俊德楼门房值班，随时接受学校调遣，服从学校安排。

(1) 轮流值班，制定排班表。在门口公示值班人员电话号码。

(2) 每晚值班期间做好学生进出门管理和请假条收取后的保管，临时需要出行必须依据班主任出具的证明条放行。

E、水电报修：加强管理，节能减排，维修简单水电设施，不能维修的及时报告学校总务处，当好“好管家”。

(1) 发现水电设备出现故障，应在第一时间做出必要处理，包括关闭闸阀和空开，如果处理不了的及时报修至甲方维修组。

(2) 平时保洁时应做好水电设备的维护和检查。

**第七条 工作配合：**对于公寓楼的卫生管理和值班管理，必须与宿管老师密切配合，接受双重管理。物业公司的员工接受总务处和德育处老师的工作安排，同时接受宿管老师的工作建议和指导。

#### **第四章 物业管理服务费用和管理服务期限**

**第八条** 每年物业管理费为\_\_\_\_\_元。

**第九条** 管理服务期限：一年。\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_。

**第十条** 甲方缴纳费用时间：合同签订之日缴纳年度金额的 50%，合同到期前付清全部费用。

#### **第五章 质量保证措施**

**第十一条** 为保障保洁一线人员人身安全，体现物业公司对员工的爱护，物业公司给每位保洁人员购买“人身意外伤害险”。

**第十二条** 物业公司成立句中物业服务管理领导小组，组长由法人代表担任，成员由副经理及机关管理人员组成，每星期至少一次到现场对各保洁、值班的工作进行检查和指导，确保服务达标。乙方制定考核办法，定期不定期对服务情况进行考核。定期则由句中相关人员参加组成考核组，对服务情况进行考核、打分，并以此作为支付服务费的依据。

#### **第六章 违约责任**

**第十三条** 乙方违反合同，未达到管理服务内容的，甲方有权要求限期改正；

**第十四条** 乙方擅自提高物业费的，甲方有权拒付费用；

**第十五条** 甲方未履行合同中的权利，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正并承担相关责任；



第十六条 甲方未履行合同，不按规定的时间及标准缴纳服务费用，欠费时间超过六个月的，乙方将依法向人民法院提起诉讼。

## 第七章 其 它

第十七条 甲方应对屡教不改破坏保洁环境的学生进行教育。

第十八条 甲方应对屡教不改破坏值班秩序的学生进行教育。

第十九条 甲方对于学生和乙方员工之间发生的矛盾应及时进行调查处理，防止出现事态扩大化。

第二十条 在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律、规定处理。本合同中未尽事宜由双方另行协商。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方进行协商，协商不成的提请相关主管部门调解或由法院裁决。

第二十二条 本合同一式三份，甲方两份，乙方一份，具有同等法律效力。

第二十三条 合同期满后，在同等条件下，甲方优先考虑与乙方续签合同。

第二十四条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：旬阳中学

代 表：

乙方签章：

代 表：

年 月 日

## 第五章 服务内容及要求

### 一、项目概况：

为师生提供优美整洁的学习生活环境，提高后勤服务质量，拟采购物业服务一项，具体详见采购文件。

### 二、具体服务内容及服务要求

旬阳中学俊德楼、淑德楼公共走道、楼梯间及宿舍内卫生间卫生打扫、保洁；上班时间及每晚 19:00 至 22:00 时间值班；放假期间春辉苑卫生保洁。

服务要求：环境卫生保洁实行每日 8 小时工作制，循环打扫、循环保洁，确保卫生无死角。

#### A、室内

- ①地面：无污迹、无水泥迹、无口香糖胶迹、无积水、无杂物。
- ②墙面：无污迹、无乱张贴物。天花板：无污迹、无蜘蛛网。
- ③洗手盆：表面光洁、无污迹。排气口：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹。
- ④便池：内外表面光洁，其内无残留、无尿迹、无污迹、无水锈迹、无阻塞。
- ⑤门窗：门窗玻璃明亮、纱窗无灰尘、无积尘、无乱张贴物。
- ⑥地漏：无污物积聚、无堵塞。

#### B、公共区域

(1) 走廊水磨石地面和阶梯洁净无沙尘、水渍、无杂物，楼层梯间顶面无蜘蛛网。露天楼顶每月清扫 2 次以上。

(2) 墙面、窗台、墙角、踢脚线、天花板无污渍、无积尘、蜘蛛网；玻璃无污迹，目视无指印、光亮透明、窗框清洁不沾灰。

(3) 公共区域的护栏、门窗、玻璃，干净明亮、整洁、无污迹、无积尘； 墙面：保持墙体洁白、无污渍、无滥贴乱画。大厅：无垃圾、无碎屑、无污垢、无死角。

(4) 照明灯具：表面无灰尘，保证灯具照明效果。

#### C、保洁标准：

(1) 保洁人员在正常工作时间内必须巡回保洁，做到随脏随扫， 保证达到四净四无的质量要求，即：楼梯道净、室内地面净、卫生间净、水池净；无堆积物、无果皮纸

屑、无污泥积水、无泼撒秽物。

(2) 垃圾箱必须每日及时拉运，不许出现漏掏和垃圾满溢现象。

(3) 在 7:30~至 17:00，各类包装物、废弃物，自产生起应在 10 分钟之内予以清除。

D、值班要求：做好淑德楼和俊德楼门房值班，随时接受学校调遣，服从学校安排。

(1) 轮流值班，制定排班表。在门口公示值班人员电话号码。

(2) 每晚值班期间做好学生进出门管理和请假条收取后的保管，临时需要出行必须依据班主任出具的证明条放行。

E、水电报修：加强管理，节能减排，维修简单水电设施，不能维修的及时报告学校总务处，当好“好管家”。

(1) 发现水电设备出现故障，应在第一时间做出必要处理，包括关闭闸阀和空开，如果处理不了的及时报修至甲方维修组。

(2) 平时保洁时应做好水电设备的维护和检查。

### 三、服务标准或规范：

参照合同质量要求，按照本行业标准和学校制定执行的接待服务标准为依据。

学校如有特殊要求，双方协商解决处理。

### 四、其他要求：

1. 根据学校的要求，依据项目内容为学校做好本次项目服务工作。

2. 工作配合：对于公寓楼的卫生管理和值班管理，必须与宿管老师密切配合，接受双重管理。物业公司的员工接受总务处和德育处老师的工作安排，同时接受宿管老师的工作建议和指导。

3、报价包含人员工资、社会保险费、各种加班费、企业管理费、利润、税金、制衣费、保洁工器具费用、垃圾清运费等为完整本项目所涉及的一切费用。

## 第六章 商务条款

1、服务期：自合同签订后一年

2、所雇佣的服务保障人员基本工资（不包括员工社保、医保、福利以及加班工资等）本项目服务人员工资不得低于旬阳市最低工资标准。

3、合同期内，中标供应商违反劳动法或其他相关法律法规造成恶劣影响，或未及时足额发放保洁员工资影响恶劣的，采购人有权终止合同，经济损失和法律责任由中标供应商承担。

4、款项结算

4.1 付款方式

合同签订之日缴纳年度金额的50%，合同到期前付清全部费用。

4.2 结算方式：银行转账。

4.3 在甲方支付每笔款项前，乙方应提供符合甲方要求的合法税务发票。否则，甲方有权暂停支付相应款项。

5、服务保证：

供应商提供的服务必须保证质量可靠，应全面满足磋商文件的要求，磋商文件未明确要求的内容，如发生质量问题由供应商承担全部责任。

6、违约责任：

6.1 按《民法典》等相关法律法规中的相关条款执行。

6.2 未按合同要求达到国家标准要求，由成交供应商负责整改，并承担相关费用，由此引起一切经济损失及政治影响由成交供应商承担。

7、其它要求：

7.1 成交供应商在服务实施过程中的安全责任由供应商负全责，采购人不承担任何安全责任。

7.2 其它未尽事宜由采购人与成交供应商在采购合同中约定。

## 第七章 响应文件基本格式

学生公寓楼物业保洁服务

### 磋商响应文件

项目编号：SXFD20250908002

供 应 商：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或委托人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

时 间：\_\_\_\_\_

## 一、磋商响应函

旬阳中学：

我单位收到贵公司（项目名称）（项目编号）竞争性磋商文件，经详细研究，我公司决定参加本次磋商活动。为此，我方郑重承诺以下诸点，并负法律责任。

1. 愿意按照竞争性磋商文件中的全部要求，提供合格的产品及完善的技术服务，履行合同的责任和义务。

2. 所附投标报价表中规定的应提交和交付的服务投标总价为\_\_\_\_\_人民币金额数（同时用汉字大写和数字表示的总报价）。

3. 我方提交的响应文件正本\_\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_\_份，电子文件\_\_\_\_\_份。

4. 我们已详细阅读了竞争性磋商文件，完全理解并同意放弃提出含糊不清和误解问题的权力。

5. 如果我方在磋商后到规定的响应有效期内撤回响应文件及承诺，我们将承担相关法律责任。

6. 同意向贵方提供贵方可能要求的。与本次磋商有关的任何证据资料。

7. 我方承诺响应有效期为磋商后\_\_\_\_\_日历日内有效。

8. 所有关于本次磋商的函电，请按下列地址联系：

供应商（单位名称及公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

帐 号：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

二、第一次磋商报价表

项目编号：SXFD20250908002

项目名称	投标报价（元）	合同履行期（年）	备注
投标总价（大写）：			
备注：表内报价保留小数点后两位。			

注：投标人所报的价格应考虑到可能发生的所有与完成本项目相关服务及履行合同义务有关的一切费用。

磋商供应商：（盖章）\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标分项报价表

供应商名称： 金额单位：人民币 （元）

序号	服务内容	数量	单价	总价	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
总计（大写）：					小写：

注：1. 投标人可根据实际情况自行扩展表格细项。  
2. 所投货币为人民币。

供应商（单位名称及公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



### 三、资格证明文件

(1)具有独立承担民事责任的能力，提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证或记载有统一社会信用代码的营业执照（或《事业单位法人证书》或其他合法组织登记证书、自然人只须提交身份证）；

(2)提供法定代表人授权书（附法定代表人身份证复印件）及被授权代理人身份证复印（法定代表人直接参加只须提供法定代表人身份证复印件）；

(3)财务报告：提供（2023 年或 2024 年）财务审计报告(新成立的企业提供公司成立后相应的财务会计报表或财务情况说明书)或开标前六个月内银行出具的资信证明；

(4)社保缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的有效社会保障资金缴纳证明。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；

(5)税收缴纳证明：提供 2024 年 8 月至今任意一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(6)参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；

(7)供应商通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))和中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关主体无失信记录（网站查询的截图，加盖企业公章）；

(8)本项目为全部面向中小企业项目，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：其他未列明行业；投标人应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人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）。

法定代表人证明书

致：旬阳中学、陕西方得项目咨询有限公司			
企 业 法 人	企业名称		
	法定地址		
	邮政编码		
	登记机关		
	机构代码证号		
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（签章）
			(公章)
			年 月 日

（注：参会人员非公司法定代表人的，适用法定代表人授权委托书；参会人员为公司法定代表人的，适用法定代表人证明书。）

法定代表人授权书

本授权书声明：注册于中华人民共和国的\_\_\_\_\_（供应商名称）在下面签字的\_\_\_\_  
（法定代表人姓名）代表本公司授权在下面签字的\_\_\_\_\_（被授权人的姓名、职务）为本  
公司的合法代理人，就项目编号为\_\_\_\_\_（项目编号）的\_\_\_\_\_（采购项目名称）的投标，  
以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日盖章生效，有效期为自磋商之日起 90 个日历日。代  
理人无权再委托，特此声明。

<p>法人代表签名：_____</p> <p>（公章）：_____</p> <p>_____年 月 日</p>	<p>_____</p> <p>（法人代表身份证复印件正反面）</p>
---	-------------------------------------

<p>代理人（被授权人）签字：_____</p> <p>职务：_____</p> <p>_____年 月 日</p>	<p>_____</p> <p>（被授权人身份证复印件正反面）</p>
--	-------------------------------------

## 书面声明函（格式）

（采购人）：

我方作为《项目名称》（项目编号：）（标段名称：）（标段编号：）的投标人，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。（投标人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”）严重失信主体名单。

3. 我方\_\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法失信主体名单。

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。

投标供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

## 供应商无重大违法记录的书面声明（格式）

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）：

我公司\_\_\_\_\_（投标人名称），就参加\_\_\_\_\_（项目名称）（采购项目编号：）磋商事宜，在此郑重声明：

- 1、我公司所提交的竞争性磋商响应文件全部真实有效；
- 2、我公司近 3 年来无因安全事故、质量事故、投标违规等不良记录被政府有关部门处罚或仍在处罚期限内的情形存在；
- 3、我公司近 3 年来无违法违规经营受到责令停产(或停止经营)、吊销生产许可证(或经营许可证)、较大数额罚款等行政处罚的情形存在；
- 4、我公司无企业财产被查封、冻结或处于破产状态或严重亏损状态等情形存在；
- 5、我公司承诺在磋商过程中，保证不予其他单位围标、串标，不出让投标资格，不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人，不向采购人、评标委员会成员行贿。

以上声明若有违反，一经查实，本公司愿意接受政府有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

特此声明！

磋商供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 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<sup>1</sup>，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：1、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。

2、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。

3、未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。

4、说明：本采购项目属于“其他未列明行业”。

四、供应商概况

投标人全称			
主要业务范围			
法定代表人名称		职 务	
投标人地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成立日期		现有职 工人数	
经营范围：			

## 五、实施方案

（投标人根据评标办法内容进行编制，格式自拟。凡因供应商对磋商文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏等导致扣分，由供应商自行承担。）



六、质量保证措施

七、服务承诺

（供应商依据本项目实际情况，按竞争性磋商文件打分要求自拟）

商务偏离表

项目编号:

[illegible]

供应商授权代表签字:

日期:

## 九、业绩

（附相关证明材料中标通知书或合同协议书复印件并加盖公章）

## 十、政府采购投标人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，我单位在此庄严承诺：

- 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、排挤其他投标人。
- 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投标人恶意串通，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。

承诺单位：\_\_\_\_\_（盖章）

全权代表：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

地 址：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 承诺书

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）：

为了诚实、客观、有序地参与政府采购活动，愿就以下内容作出承诺：

1. 参加采购代理机构组织的政府采购活动时，严格按照磋商文件的规定和要求提供所需的相关材料，并对所提供的各类资料的真实性负责，不虚假应标，不虚列业绩。
2. 尊重参与政府采购活动各相关方的合法行为，接受政府采购活动依法形成的意见、结果。
3. 依法参加政府采购活动，不围标、串标，维护市场秩序，近三年因项目质量问题的不法行为记录为\_\_\_\_\_次（没有填零），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。
4. 作为参加贵公司组织的采购项目的响应单位，本公司承诺：在参加本项目磋商之前不存在被依法禁止经营行为、财产被接管或冻结的情况，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。
5. 近三年受到有关行政主管部门的行政处理、不良行为记录为\_\_\_\_\_次（没有填零），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。
6. 参加本次磋商提交的所有资质证明文件及业绩证明是真实的、有效的，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。
7. 积极推动政府采购活动健康开展，对采购活动有疑问、异议时，按法律规定的程序实名（加盖单位章和法定代表人签名）反映情况，不恶意中伤、无事生非，以和谐、平等的心态参加政府采购活动。
8. 认真履行成交单位应承担的责任和义务，全面执行采购合同规定的各项内容，保质保量地按时提供采购物品。

若本企业（单位）发生有悖于上述承诺的行为，愿意接受《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》中对响应单位的相关处理。

本承诺是采购项目响应文件的组成部分。

承诺单位：\_\_\_\_\_（盖章）

全权代表：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日 期：\_\_\_\_\_年 月 日

## 十一、投标人认为有必要提供的其它证明资料

### 1. 非联合体投标声明（格式）

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标报名材料及其后提供的一切材料都是真实的。

二、本公司保证在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司没有处于被责令停业的状态；没有处于被建设行政主管部门取消投标资格的处罚期内；没有处于财产被接管、冻结、破产的状态；在投标报名截止日期前两年内没有建设行政主管部门以书面认定的重大工程质量问题；在陕西政府采购无失信记录查询结果中，本公司在投标报名截止时间前两年没有违法犯罪记录。

四、本公司保证本项目并非联合体投标，本项目施工由本公司独立承担。本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并自愿停止参加招标投标活动三个月。

特此声明

声明企业：\_\_\_\_\_（企业公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_年 月 日

### 2. 投标人认为有必要提供的其他证明资料