

政府采购项目

项目编号：ZJGS-ZB-2026（03）

2026年西安市阎良区委区政府（012）机关大院
后勤物业服务项目

（1包：2026年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目）

招 标 文 件

致君项目管理有限公司

2026年1月

温馨提示

请投标人认真阅读下列条款，避免因此造成的无效投标：

一、请仔细检查投标文件是否已按招标文件要求盖章、签名、签署日期。

二、在制作投标文件前，请务必先仔细阅读招标文件，招标文件中出现的“不得”、“不允许”、“不接受”、“拒绝”类此词语的条款，是要求投标人须响应的。

感谢您的支持与配合！

目 录

第一部分	招标公告.....	3
第二部分	投标人须知.....	9
第三部分	招标内容及要求.....	27
第四部分	拟签订的合同条款文本.....	34
第五部分	投标文件格式.....	39

第一部分 招标公告

2026 年西安市阎良区委区政府（012）机关大院后勤物业服务项目 招标公告

项目概况

2026 年西安市阎良区委区政府（012）机关大院后勤物业服务项目招标项目的潜在投标人应在全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站〔首页〕电子交易平台〕陕西政府采购交易系统〕企业端〕获取招标文件，并于 2026 年 02 月 05 日 09 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZJGS-ZB-2026（03）

项目名称：2026 年西安市阎良区委区政府（012）机关大院后勤物业服务项目

采购方式：公开招标

预算金额：2,540,000.00 元

采购需求：

合同包 1 (2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目)：

合同包预算金额：1,060,000.00 元

合同包最高限价：1,060,000.00 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	2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目	1(批)	详见采购文件	1,060,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：中标合同签订后开始履约，服务期限 1 年。

合同包 2 (2026 年西安市阎良区政府机关大院物业管理服务项目)：

合同包预算金额：1,030,000.00 元

合同包最高限价：1,030,000.00 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)
2-1	其他服务	2026 年西安市阎良区政府机关大院物业管理服务项目	1(批)	详见采购文件	1,030,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：中标合同签订后开始履约，服务期限 1 年。

合同包 3 (2026 年西安市阎良区（012）机关大院物业管理服务项目)：

合同包预算金额：450,000.00 元

合同包最高限价：450,000.00 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)
3-1	其他服务	2026 年西安市阎良区(012)机关大院物业管理服务项目	1(批)	详见采购文件	450,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：中标合同签订后开始履约，服务期限 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(2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目)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，供应商应提供中小企业声明函\残疾人福利性单位声明函\监狱企业证明函。

合同包 2(2026 年西安市阎良区政府机关大院物业管理服务项目)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，供应商应提供中小企业声明函\残疾人福利性单位声明函\监狱企业证明函。

合同包 3(2026 年西安市阎良区(012)机关大院物业管理服务项目)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，供应商应提供中小企业声明函\残疾人福利性单位声明函\监狱企业证明函。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目)特定资格要求如下：

1、供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。

2、财务状况报告：提供 2024 年度经审计的财务报告(成立时间至提交首次投标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)，或开标前三个月内公司基本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）。

3、税收缴纳证明：提交投标文件截止时间前 6 个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，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应文件证明)。

4、社会保障资金缴纳证明：提供开标截止时间前 6 个月内已缴存的至少一个月的社

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单位应提供相关证明材料。

5、供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。

6、供应商参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺或声明）。

7、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。

8、供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺或证明材料）。

9、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。

合同包2(2026年西安市阎良区政府机关大院物业管理服务项目)特定资格要求如下：

1、供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。

2、财务状况报告：提供2024年度经审计的财务报告（成立时间至提交首次投标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），或开标前三个月内公司基本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）。

3、税收缴纳证明：提交投标文件截止时间前6个月内至少一个月的纳税证明或完税证明（增值税、营业税、企业所得税至少提供一种），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应文件证明）。

4、社会保障资金缴纳证明：提供开标截止时间前6个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料。

5、供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。

6、供应商参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺或声明）。

7、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。

8、供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺或证明材料）。

9、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。

合同包 3(2026 年西安市阎良区（012）机关大院物业管理服务项目)特定资格要求如下：

1、供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。

2、财务状况报告：提供 2024 年度经审计的财务报告(成立时间至提交首次投标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)，或开标前三个月内公司基本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）。

3、税收缴纳证明：提交投标文件截止时间前 6 个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，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应文件证明)。

4、社会保障资金缴纳证明：提供开标截止时间前 6 个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料。

5、供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。

6、供应商参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺或声明）。

7、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。

8、供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺或证明材料）。

9、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。

三、获取招标文件

时间：2026 年 01 月 16 日至 2026 年 01 月 22 日，每天上午 00:00:00 至 12:00:00，下午 12:00:00 至 23:59:59（北京时间）

途径：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站〔首页〕电子交易平台〕陕西政府采购交易系统〕企业端〕

方式：在线获取

售价：0 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2026 年 02 月 05 日 09 时 30 分 00 秒（北京时间）

提交投标文件地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站【首页】电子交易平台（陕西政府采购交易系统）企业端】，在线提交

开标地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）不见面开标大厅

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1、本次招标公告同时在《全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）》、《陕西省政府采购网》发布。

2、友情提示：

（1）本项目为电子化政府采购项目，投标人初次使用电子交易平台时，请先阅读【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】（<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/>）网站【首页】服务指南（下载专区）中的《西安市市级单位电子化政府采购项目投标指南》，并按要求完成诚信入库登记、CA 认证及企业信息绑定。详见全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）【首页·）服务指南·）下载专区】中的《西安市市级单位电子化政府采购项目投标指南》。

（2）办理 CA 认证：电子交易平台现已接入陕西 CA、深圳 CA、西部 CA、北京 CA 四家数字证书公司，各投标人在交易过程中登录系统、加密/解密投标文件、文件签章等均可使用上述四家 CA 公司签发的数字证书。办理须知及所需资料详见：

<http://www.sxggzyjy.cn/fwzn/004003/20220701/6972fe02-f996-4928-951e-545dab02e53c.html>。

（3）获取招标文件方式：打开【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】网站（官网地址：<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/>），从【首页·）电子交易平台·）陕西政府采购交易系统·）企业端】登录后，首先在【招标公告/出让公告】模块中预览全部可供参与的项目，然后选择有意向的项目点击【我要投标】，成功后切换到【我的项目】模块，依次点选【项目流程·）项目管理·）交易文件下载】免费获取本项目电子招标文件（*.SXSZF）。

（4）提交投标文件截止时间前，投标人应随时留意【陕西省政府采购网】、【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】上可能发布的变更公告。若变更公告中明确注明本项目提供有变更文件的，投标人应登录企业端后，从【项目流程·）项目管理·）答疑文件下载】获取更新后的电子招标文件（*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件（*.SXSTF），系统将拒绝接收。

（5）请投标人务必及时下载项目招标文件并做好备份，否则会影响投标文件编制及后续投标活动。

（6）开标形式：本项目采用“不见面开标”形式，投标人可登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站【首页】不见面开标系统，在线参加开标过程。操作手册

详见【首页·> 服务指南·> 下载专区】中的《西安公共资源交易不见面开标大厅供应商操作手册》。

(7) 按照陕西省财政厅《关于政府采购 2023 注册登记有关事项的通知》中的要求, 投标人应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。

(8) 其他事项见本项目招标文件。

3、落实政府采购政策:

1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知—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) 《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; 4) 《节能产品政府采购实施意见》—财库〔2004〕185 号; 5) 《财政部环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》(财库〔2006〕180 号); 6) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》—财库〔2017〕141 号; 7) 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; 8) 《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; 9) 《财政部国务院扶贫办关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》—(财库〔2019〕27 号); 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; 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) 《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); 14) 如有最新颁布的政府采购政策, 按最新的文件执行;

4、本项目分多个包, 每个投标人可同时参与多个包, 仅允许最多中标一个包。

七、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称: 西安市阎良区机关事务服务中心

地址: 阎良区政府院内北二楼

联系方式: 81666309

2. 采购代理机构信息

名称: 致君项目管理有限公司

地址: 西安市凤城十一路文景广场 c 座 18 层

联系方式: 17782566626

3. 项目联系方式

项目联系人: 杨梅英、李方

电话: 17782566626

第二部分 投标人须知

一、总则

（一）名词解释

- 1、采 购 人：西安市阎良区机关事务服务中心
- 2、监督机构：西安市阎良区财政局
- 3、采购代理机构：致君项目管理有限公司
- 4、投标人：响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

（二）费用承担

投标人应承担其参与招标投标活动所涉及的一切费用。

（三）保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等内容予以保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

（四）现场踏勘

本项目不组织现场踏勘

- 1、投标人踏勘现场发生的费用自理。
- 2、投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

（五）转包与分包

- 1、本项目严禁采取转包方式履行合同。
- 2、本项目不允许分包，中标人在中标后不得将项目分包交由他人完成的, 否则，视同拒绝履行政府采购合同业务，将依法追究法律责任。

（六）本次招标项目不接受联合体投标。

二、招标文件

（一）招标文件

1、招标文件以中文编制，招标文件封面有“致君项目管理有限公司”字样。招标文件由招标文件总目录所列内容组成。

2、招标文件的获取：投标人必须从全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）下载招标文件（*.SXSZF），投标人自行转让或复制招标文件视为无效。投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。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。

（二）招标文件的修改或澄清

1、提交投标文件截止之日前，采购人或采购代理机构需对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，将在财政部门指定媒体上发布变更公告，澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。若澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，不足15日的，将顺延递交投标文件的截止时间。

2、若变更公告中明确注明本项目提供有变更文件的，投标人应及时从全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）〔首页·〉电子交易平台·〉陕西政府采购交易系统·〉企业端〕登录，从〔项目流程·〉项目管理·〉答疑文件下载〕获取更新后的电子招标文件（*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件（*.SXSTF），系统将拒绝接收。

3、提交投标文件截止时间前，投标人应随时关注【陕西省政府采购网】、【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】上可能发布的变更公告，采购代理机构不再另行通知，因投标人未及时关注所造成的一切后果由投标人自行承担。

（三）解释权归属

本招标文件的解释权归采购代理机构。

三、投标要求

（一）投标人应认真阅读和充分理解招标文件中所有的事项、格式条款和规范要求，按照招标文件要求的内容编制投标文件。

本项目分多个包，每个投标人可同时参与多个包，仅允许最多中标一个包。

（二）投标报价

1、投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确地填写开标一览表，任何有选择的报价采购代理机构不予接受。

2、投标报价是投标人响应本次采购要求中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、税金及其他相关的一切费用。

3、投标报价表中标明的价格，在合同执行过程中，不得以任何理由变更。

4、凡因投标人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人自负。

5、投标人不得以低于成本的报价参与投标。当评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品或服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提供相关证明材料；投

标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

6、最低投标报价不是中标的唯一依据。采购人不接受投标人给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。如有赠与行为，其投标无效。

（三）投标保证金

本项目免收投标保证金

（四）投标有效期

投标有效期从递交投标文件的截止之日起算不得少于 90 个日历日，在投标有效期内投标文件对投标人具有法律约束力，以保证采购人完成评标、定标以及合同签订事项。中标人的投标文件有效期自动延长至合同执行完毕。

（五）投标文件中标准和计量单位的使用

1、投标人应保证所提供的投标文件和所有资料的真实性、准确性和完整性。投标人在政府采购过程中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，采购人均有权拒绝，并取消其投标资格，投标人需承担相应的后果及法律责任。

2、投标文件使用的语言为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。投标文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文并加盖投标人公章后附在相关外文资料后面。

3、招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其他计量单位)。

（六）投标文件中编制要求

1、本项目为电子化政府采购项目，电子投标文件 (*. SXSTF) 需要使用专用制作软件——“新点投标文件制作软件（陕西公共资源）”进行编制。软件下载地址及操作手册：见全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）【首页】服务指南】下载专区】中的《政府采购项目投标文件制作软件及操作手册》。

2、编制电子投标文件前，务必先做好电子招标文件的备份工作，按照操作手册中给出的方法将电子招标文件 (*. SXSZF) 或答疑文件 (*. SXSCF, 即更新后的电子招标文件) 导入制作软件，按照招标文件的“第五部分 投标文件格式”编制投标文件各个组成部分。

3、电子投标文件制作过程中，需要法定代表人签字或盖章的地方，请使用“法人 CA 锁”进行签章；需要加盖投标人公章的地方，请使用“企业 CA 锁”进行签章。若导出的 PDF 文件里看不到签章，请尝试使用专用制作软件中的“查看投标文件工具”打开未加密的电子投标文件重新导出。在制作过程中，如有其他技术性问题，请先翻阅操作

手册，或致电软件开发商。

4、本项目不接受备选投标方案。

四、投标文件的式样、签署

（一）投标文件必须按照招标文件第五部分“投标文件格式”中的要求进行签署、盖章；投标文件中投标人名称盖章处必须加盖投标人公章。招标文件中凡是需要法定代表人签字或盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。授权代表签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。

（二）除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改和增删，如有修改错漏处，必须由投标人法定代表人或其授权代表签字或盖章。

五、投标文件的加密和提交

（一）在生成电子投标文件时，需要使用CA锁对投标文件进行加密。

注意：加密投标文件和开标时解密投标文件应当使用同一CA，否则可能将会导致解密失败。

（二）投标人须在投标文件提交截止时间前任意时段提交加密后的电子投标文件（*.SXSTF），具体步骤为登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）【首页·>电子交易平台·>企业端】，登录后切换到【我的项目】模块下，依次点选【项目流程·>项目管理·>上传响应文件】。上传成功后，全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）政府采购系统将予以记录。如果未按上述规定进行提交投标文件，投标人的投标文件有权被拒绝。

（三）投标人在提交投标文件截止时间前，可以对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回，对已提交的电子投标文件进行补充、修改的，应先从电子交易平台上撤回旧文件，再重新提交新文件。

六、开标

（一）采购代理机构按招标文件规定的时间在规定的的时间和地点组织开标活动，投标人无需抵达开标现场。

（二）开标由采购代理机构主持，采购人、投标人（线上）和有关方面代表参加。开标截止时间后投标人不足3家的，不进行开标。

（三）开标程序

1、本项目采购“不见面开标”，“不见面开标”系统操作说明详见全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）【首页·>服务指南·>下载专区】中的《西安公共资源

交易不见面开标大厅供应商操作手册》。链接地址：<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/fwzn/004003/20200426/bc8b2c1e-abe2-4168-913c-68ff93345faf.html>

2、开标前，请各投标人至少提前 30 分钟登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）【首页·> 不见面开标】系统，提交投标文件截止时间过后，系统将不再接收任何投标文件。

3、投标人在收到主持人“开始解密”指令后，应使用“加密该投标文件的 CA 锁（必须是同一把锁）”在线完成投标文件解密。除因【西安市公共资源交易中心】断电、断网、系统故障及其他不可抗力等因素，导致“不见面开标”系统无法正常运行外，投标人应在规定的解密时间内完成解密。

4、对于公开招标项目，“不见面开标”系统将自动展示投标人名单及其投标报价。

5、开标结束进入评审环节。投标人应保持在线，评审期间评标委员会可能会要求投标人做相应的澄清。因投标人擅自离席造成的不利后果，由投标人自行承担。

（四）各投标人需实时在线观看音视频直播并及时互动，投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。未按时加入系统或未在线参与互动的，视为放弃标书解密和对开评标全过程质疑、澄清、答辩的权利，并承担由此产生的一切后果。采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

七、评标

评标过程中对投标文件的判定，只依据开标截止时间前全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）递交的电子投标文件内容本身，不依据任何外来证明。

（一）评标委员会组成

评标委员会由采购人代表和评审专家共 5 人以上单数组成（采购预算金额在 1000 万元以上的为 7 人以上单数），其中评审专家人数不得少于评标委员会成员总数的三分之二。评审专家由采购代理机构从陕西省政府采购专家库中随机抽取。

（二）资格审查

开标结束后，由采购人委派的资格审查小组按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第87号令）有关规定，对投标文件中的供应商资格证明文件进行审查，并对供应商信用记录进行核查。资格审查小组由3人以上单数组成，采购人应出具书面授权函，并指定组长。

供应商提供的资格证明文件缺少任何一项或有任何一项不满足，都将被视为无效投

标。供应商所提供的资格证明文件应图文清晰、易于辨识，否则由此带来的不利后果由供应商自行承担。

资格审查结束后，资格审查小组成员应当对审查结果进行签字确认；对未通过资格审查的供应商，资格审查小组应当场告知其未通过的原因。合格供应商不足3家的，不得进入下一评审环节。具体审查内容如下：

序号	资格性审查项	审查内容
1	有效的主体资格证明	供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。
2	财务状况报告(任选其一)	财务状况报告：提供 2024 年度经审计的财务报告(成立时间至提交首次投标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)，或开标前三个月内公司基本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）。
3	税收缴纳证明	提交投标文件截止时间前 6 个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，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应文件证明)。
4	社会保障资金缴纳证明	提供开标截止时间前 6 个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料。
5	法定代表人(负责人)委托授权书\身份证明	供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。
6	无违法重大违法记录	供应商参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺或声明）。
7	信用查询	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。
8	供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力	供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺或证明材料）。
9	控股、管理关系	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供

	应商不得参加同一合同项下的政府采购活动。
注意事项: 1. 除银行、保险、石油石化、电力、电信行业外, 其他行业分支机构在参与投标时, 须同时提供分支机构主体资格证明文件和总公司(总所)出具的授权书, 总公司(总所)只能授权一家分支机构。经总公司(总所)授权后, 总公司(总所)取得的相关资质证书对分支机构有效(法律法规或行业另有规定的除外)。 2. 事业单位参与投标时, 可不提供财务状况报告、社会保障资金和税收缴纳证明;依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商, 应提供相应证明文件, 证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金;自然人(仅限中国公民)参与投标时, 只须提供身份证复印件。 3. 《基本存款账户信息》、《无重大违法记录声明》、《法定代表人委托授权书》、”《法定代表人身份证明书》应按第五部分《投标文件格式》中给定的格式填写, 并按要求签字、盖章。 4. 按照财政部《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)要求, 在资格审查阶段, 采购人将对投标供应商的信用记录进行核查, 出现招标文件中“关于信用记录的查询和使用”所列失信行为的, 将拒绝其参与政府采购活动。	

(三) 投标文件的雷同性分析

根据陕西省公共资源交易中心2021年7月22日印发的《关于在政府采购交易系统中开通标书雷同性分析功能的通知》, 在评审环节系统将自动对各投标人的投标文件雷同性进行分析。

雷同性分析由两项指标组成, 分别是“文件制作机器码”和“文件创建标识码”。其中, 前者通过验证电子投标文件制作设备的特征信息(如MAC地址、硬盘序列号、CPU编号、主板号等), 判断电子投标文件是否出自同一台设备。

1、若“文件制作机器码”一致, 则表明不同投标人的电子投标文件出自同一台制作设备, 根据《陕西省财政厅关于政府采购有关政策的复函》(陕财办采函(2019)18号), 该情形可以视为投标人串通投标, 其投标无效。

2、若“文件创建标识码”一致, 则表示不同投标人使用投标文件制作软件时, 使用同一源工程文件, 该情形建议由评标委员会结合项目情况综合判定。

(四) 符合性审查

评标委员会依据招标文件的规定进行符合性审查并对审查结果进行签字确认。符合性审查不合格的投标人, 不得进入下一评审环节。具体审查内容如下:

符合性审查条款项		通过条件
1	投标文件中项目名称、包名称、项目编号	与所投项目名称、包名称、项目编号完全一致
2	投标文件的签署盖章	符合招标文件签署盖章要求，且无遗漏。
3	投标文件的语言及计量单位	语言、计量单位均符合招标文件规定。
4	投标报价	1. 投标报价唯一； 2. 报价货币符合招标文件要求； 3. 未超出采购预算或招标文件规定的最高限价。
5	投标文件组成	按照第五部分投标文件格式目录中内容体现
6	投标有效期	从递交响应文件的截止之日起算不少于90个日历日
7	合同条款	响应招标文件合同条款未出现负偏离且响应的内容中未附有采购人不能接受的附加条件。
8	实质性条款响应	响应招标文件要求的各项服务、商务实质性条款。

（五）投标无效情形的认定

1、在开标环节出现下列情况之一的，按投标无效处理：

- （1）投标人拒绝对电子投标文件进行解密的；
- （2）投标人自身原因（如未带CA锁、或所带CA锁与制作电子投标文件使用的CA锁不一致、或沿用旧版招标文件编制投标文件等情形），导致在规定时间内无法解密投标文件的；
- （3）上传的电子投标文件无法打开的；
- （4）政府采购法律法规规定的其他无效情形。

2、在评审过程中出现下列情形之一的（但不限于），按投标无效处理：

- （1）投标人没有经过正常渠道获取招标文件或投标人的名称与在全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）报名的单位名称不符；
- （2）投标文件中提供的投标人资格要求证明文件不符合招标文件规定；

-
- (3) 投标文件未通过政府采购交易系统评审环节中投标文件雷同性分析；
 - (4) 投标人提供的投标文件未通过招标文件符合性审查条款规定；
 - (5) 投标文件中出现备选方案或投标文件中出现选择性报价的；
 - (6) 投标报价与市场价格偏离较大、低于成本形成不正当竞争的，投标人未能在规定时间内证明其报价合理性的；
 - (7) 与本采购项目其他投标人单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；
 - (8) 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测、咨询服务的；
 - (9) 投标人有串通投标、弄虚作假（包括但不限于虚假资质、虚假证明、虚假应答等）、行贿等违法行为的；
 - (10) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形的。

(六) 投标文件的澄清、说明或者补正：

1、对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

2、投标人的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权委托书。投标人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3、投标文件出现不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- (4) 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

(七) 比较与评价

评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

1、评标方法:综合评分法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评

审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

2、评标因素及权重分解表（总计100分）

项别	总分值		评审要素	备注
	100	分项最高分		
价格	30	30	满足招标文件要求且投标总报价最低为评标基准价，其价格分为满分。 投标报价得分=（评标基准价 / 投标总报价）×30。 投标报价高于招标文件规定的最高限价，或明显低于成本价且供应商不能合理说明并提供相关证明材料的，其投标（响应）文件按无效处理。	
	60	24	1. 物业服务方案（24分）： 一、评审内容 提供针对本项目的项目实施方案，方案内容包含：①房屋维护服务方案；②公用设施设备维护服务方案；③绿化服务方案；④保洁服务方案；⑤保安（秩序维护）服务方案；⑥会议服务方案。 二、评审标准 1、完整性：内容须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明，服务标准是否明确； 2、可操作性：实施步骤清晰、合理，方案可落地，是否有量化指标和质量控制措施； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理，切合本项目实际情况，方案是否符合安全生产、消防安全、卫生防疫等要求。 三、赋分标准（满分24分） ①房屋维护服务方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分； ②公用设施设备维护服务方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分； ③绿化服务方案：每完全满足一项评审标准得1分，部分满足一项评审标准得0.5分，不满足得0分。本项满分3分； ④保洁服务方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分。 ⑤保安（秩序维护）服务方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分。 ⑥会议服务方案：每完全满足一项评审标准得1分，部	

技术 (服务方案)			分满足一项评审标准得0.5分，不满足得0分。本项满分3分。	
	15		2. 项目实施方案（15分）： 一、评审内容 提供针对本项目的项目实施方案，方案内容包含：①交接方案；②人员培训方案；③人员稳定性方案；④保密方案。 二、评审标准 1、完整性：内容须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可操作性：实施步骤清晰、合理，方案可落地； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理，切合本项目实际情况，项目实施计划是否合理，新旧物业交接是否平稳有序，人员培训是否系统规范，人员稳定措施是否可行，保密制度和措施是否健全有效，能否保障项目顺利实施和持续稳定运行。 三、赋分标准(满分15分) ①交接方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分； ②人员培训方案：每完全满足一项评审标准得1分，部分满足一项评审标准得0.5分，不满足得0分。本项满分3分； ③人员稳定性方案：每完全满足一项评审标准得1.5分，部分满足一项评审标准得1分，不满足得0分。本项满分4.5分； ④保密方案：每完全满足一项评审标准得1分，部分满足一项评审标准得0.5分，不满足得0分。本项满分3分。	
			3. 其他技术评审因素（7.5分） 一、评审内容 提供针对本项目实现项目目标密切相关的评审内容，方案内容包含：①档案管理方案；②应急保障预案；③重大活动后勤保障措施；④服务改进机制；⑤服务热线及紧急维修响应措施。 二、评审标准 1、完整性：内容须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可操作性：实施步骤清晰、合理，方案可落地； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理，切合本项目实际情况。 三、赋分标准(满分7.5分) ①档案管理方案：每完全满足一项评审标准得0.5分，部分满足一项评审标准得0.2分，不满足得0分。本项满分1.5分；	

		7.5	②应急保障预案:每完全满足一项评审标准得0.5分,部分满足一项评审标准得0.2分,不满足得0分。本项满分1.5分; ③重大活动后勤保障措施:每完全满足一项评审标准得0.5分,部分满足一项评审标准得0.2分,不满足得0分。本项满分1.5分; ④服务改进机制:每完全满足一项评审标准得0.5分,部分满足一项评审标准得0.2分,不满足得0分。本项满分1.5分; ⑤服务热线及紧急维修响应措施:每完全满足一项评审标准得0.5分,部分满足一项评审标准得0.2分,不满足得0分。本项满分1.5分。	
		13.5	4. 服务管理人员配备 (13.5分) ①项目经理 (3.5分): 具备管理类相关专业中级及以上职称或物业管理项目经理证书得0.5分, 其余不得分; 具备同类项目管理经验≥ 5年得3分, 具备同类项目管理经验≥ 3年得2分, 具备同类项目管理经验≥ 1年得1分, 其余不得分。 备注: 需提供身份证、学历证、职称证、专业资格、从业年限、同类项目管理经验等相关证明资料。 ②项目服务团队 (10分): a. 保洁主管 (2分): 具有高中及以上学历得1分, 其余不得分; 在本单位工作年限≥ 5年得1分, 在本单位工作年限≥ 3年得0.5分, 在本单位工作年限≥ 1年得0.2分, 其余不得分。 b. 保安主管 (2分): 具有高中及以上学历及岗位证得1分, 其余不得分; 在本单位工作年限≥ 5年得1分, 在本单位工作年限≥ 3年得0.5分, 在本单位工作年限≥ 1年得0.2分, 其余不得分。 c. 项目服务团队 (6分): 每有1人为高中及以上学历得0.5分或在本单位工作年限≥ 3年得0.5分, 每有1人为初中及以下学历得0.2分或在本单位工作年限≥ 1年得0.2分, 满分6分。 备注: 1. 团队人员需提供身份证、学历证、专业资格、从业年限等相关证明资料。 2. 保安岗位人员需提供岗位证。 3. 非管理岗人员学历、本单位工作年限不重复计分。	
	10	6	5. 业绩情况 (6分) 供应商具有2023年1月至今 (以合同签订时间为准) 承担的与本项目类似的办公场所物业管理服务项目业绩, 提供合同复印件需加盖公章, 每提供一个得2分, 本项最高得6分。	
商务			6. 与履约相关的其他商务因素 (4分) 供应商需提供相关的证明资料或承诺, 内容包括: 信	

要求		4	用状况、认证情况（如质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系）、履约能力、售后、服务承诺、信息化管理水平。每提供1项符合本项目需求的证明资料或承诺得0.5分，未提供不得分。	
说明： 1、评标委员会成员必须按照本评审要素据实打分，各类数字计算均按“四舍五入”保留小数点后两位； 3、其他事项说明				

（1）因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

（2）评标时，评标委员会根据以上内容进行综合比较，自主打分，分数四舍五入保留两位小数，独立对每个投标人的投标文件进行评价，并汇总每个投标人的得分。

（八）推荐中标候选人名单

评标委员会根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序排列推荐前3名为中标候选人。中标候选人得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按照技术指标优劣进行排序；若上述两项得分都相同，则由评标委员会无记名投票，以得票高者排序在先，评标委员会依据评标结果写出评标报告。

注：本项目按照包号顺序进行评审，在评审过程中若投标人已被推荐为第1名中标候选人，则在其他包该投标人不再获得中标候选人推荐资格。

八、确定中标人

（一）采购代理机构应当在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人。

（二）采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，复函采购代理机构。采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

（三）采购代理机构当自中标人确定之日起2个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告中标结果，公告期限为1个工作日，并向中标人发“中标通知书”。

（四）投标人可登录【全国公共资源交易中心（陕西省·西安市）】网站【首页·>电子交易平台·>企业端】，登录后切换到【我的项目】模块，依次点选【项目流程·>项目管理·>评标结果查看】，查看本单位的最终得分与排序。

九、质疑与投诉

（一）质疑

1、投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自身的合法权益受到损害，可以在法定期限内，以书面形式向采购代理机构或采购人当面递交质疑，针对同一采购程序环节的质疑应一次性提出。

（1）提出质疑应当递交质疑函和必要的证明材料，质疑函应当包括以下主要内容：

①投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；②质疑项目的名称、编号；③具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；④事实依据；⑤必要的法律依据；⑥提出质疑的日期。

（2）质疑函应当由法定代表人签字并加盖公章，公章不得以合同章或其他印章代替。

（3）质疑人可以授权代表办理质疑事项，授权代表办理质疑事项时，除递交质疑函外，还应当递交法人授权委托书及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。

2、符合要求的质疑，采购代理机构将予以受理并答复，具体联系方式如下：

联系人：杨梅英、李方

联系电话：17782566626

地址：西安市凤城十一路文景广场 c 座 18 层

3、采购代理机构或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人。

（二）投诉

1、质疑人对采购代理机构或采购人的答复不满意，以及采购代理机构或采购人未在规定时间内做出答复的，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。

2、投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

十、履约保证金

本项目中标人是否需要向采购人缴纳履行保证金：否。

十一、合同

（一）采购人应当自中标通知书发出之日起25日内，按照招标文件和中标人投标文件（包括评标中形成的澄清文件）的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

（二）中标人需在合同签订后两个工作日内，提供完整的合同扫描件发送至采购人

财务处。

（三）中标人无正当理由拖延或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中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。同时报请监督机构通报，取消其进入政府采购市场的资格，按规定予以处罚。

十二、合同履行验收

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》，采购人按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对投标人履约情况进行验收，并出具验收书。

十三、招标代理服务费

（一）招标代理服务费由中标人支付，在《中标通知书》发出前由中标人一次性支付给采购代理机构，并在领取中标通知书时向采购代理机构提供纸质版投标文件3套，电子版2份，且提供的投标文件必须与在全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）递交的电子投标文件内容一致，纸质版投标文件必须装订成册签字盖章且连续编码。

（二）招标代理服务费以中标金额为基数，招标代理服务费按照国家计委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》规定标准计取。

（三）招标代理服务费可以采取现金、支票、银行汇票、电汇、网银等方式缴纳。

十四、废标的情形

（一）投标文件递交截止时间投标人不足三家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）因重大变故，采购任务取消的。

十五、落实的政府采购相关政策

（一）本项目执行政府强制、优先采购节能产品，优先采购环境标志产品，支持中小企业，支持监狱和戒毒企业、残疾人企业、扶持不发达地区和少数民族地区、支持脱贫攻坚等相关政策，具体包括但不限于以下内容：

1. 中小企业发展政策：《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）。

2. 绿色发展政策：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)、财政部、国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》(财库〔2006〕90号)、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)、《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)、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕19号)、《商品包装政府采购需求标准(试行)》和《快递包装政府采购需求标准(试行)》(财办库〔2020〕123号)。

3. 支持脱贫攻坚政策:《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)。

4. 融资担保政策: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)、《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)。

(二)投标人享受优惠政策时应如实提供所需要的证明文件,如存在虚假材料应标,将取消其投标资格,并依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

1、中小企业(含中型、小型、微型企业)

(1)符合国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准(工信部联企业〔2011〕300号)及国家统计局关于印发《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》的通知,提供中小企业制造的货物、由中小企业承建的工程或者由中小企业承接的服务。

(2)在货物采购项目中,投标人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)中小企业参加投标时,应出具《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)文件规定的《中小企业声明函》,否则不享受相关中小企业扶持政策。

2、监狱企业

(1)符合《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)文件规定的监狱企业,提供本企业制造的货物、由本企业承建的工程或者承接的服务。

(2) 监狱企业投标时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，若未提供证明不享受扶持政策。

(3) 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受相关中小企业扶持政策，若监狱企业已属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

3、残疾人福利性单位

(1) 符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141号）文件规定的残疾人福利性单位，提供本单位制造的货物、由本企业承建的工程或者承接的服务，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）。

(2) 残疾人福利性单位投标时须提供《残疾人福利性单位声明函》，若未提供声明不享受扶持政策。

(3) 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受相关中小企业扶持政策，残疾人福利性单位已属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

4、节能、环保产品政策

(1) 根据《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）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。

(2) 若投标人提供的所投产品属于《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号文）、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库[2019]19号文）中品目清单内，投标时必须按照招标文件《节能、环境标志产品明细表》格式对此类产品单独分项报价并计算出占投标报价的百分比，并提供经国家确定的认证机构（详见《参与实施政府采购节能产品认证机构名录》）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，采购人对获得证书的非强制产品实施政府优先采购。投标文件中未按上述要求提供相关证明，评审时将不予认可。

(3) 此项只对属于品目清单内的非强制类产品进行计分，强制类产品不给予计分。

（三）政府采购融资政策

支持和促进中小企业发展，进一步发挥政府采购政策功能作用，有效缓解中小企业融资难、融资贵问题，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46

号）、《陕西省中小企业政府采购信用融资管理办法》（陕财办采〔2018〕23 号）和《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15 号）的有关规定，有需求的投标人可根据自身情况，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申请，并按信用融资办法的相关程序申请办理。

第三部分 招标内容及要求

一、项目概况

中共西安市阎良区委院占地面积约5500平方米，建筑面积约7000平方米。

现有区委院新旧办公楼一栋（4层）、纪委监委办公楼1栋（3层），目前院内有办公单位10家，办公人员约450余名。

二、服务内容

物业管理服务（大院保洁、垃圾清运、绿化养护、公共设施设备维修养护及安保工作）具体内容：按照区委大院实际情况负责大院保洁、垃圾收集及清运、绿化养护、公共设施设备维修养护及安保工作。具体保洁范围：区委院子、区委院新办公楼4层（公共区域面积约1235平方，地下室面积约500平方），旧办公楼4层（公共区域面积约968平方）、纪委监委办公楼3层（公共区域面积约630平方）、卫生间11间（含卫生间的卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材）、院内公共部位（道路面积约2400平方，车位约80个（面积约660平方）、楼顶（定时检查楼顶落叶和杂物并清理以防下水堵塞）和区委会议室5个（面积约460平方）的会务服务及保洁工作等；垃圾清运：及时清运办公楼及院内的生活垃圾，做到日产日清，垃圾清运时间为每天早上7:00-7:30。绿化养护范围：办公区内花坛、草坪、树木、花卉的浇灌、修剪、施肥、喷药以及日常管理和养护，病虫害防治及院内所有盆栽和花卉的养护等（绿化面积约2500平方米）。公共设施设备维护保养：办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯、垃圾桶等公共设施设备的维护保养。安保要24小时门岗值班、负责院内交通秩序维护和车辆（含电动车、自行车）停放管理、安保巡视、消防管理、安全生产及各类突发事件的应急处置，汽车充电桩，非机动车充电桩等的日常巡查管护；按照区机关事务服务中心要求，做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳等临时性工作。

三、技术要求

（一）保洁及垃圾清运服务

区委大院及办公楼公共部分卫生干净整洁。每天公共区域清洁消杀至少两次。对重要部位卫生进行评比公布。具体保洁范围包括办公区院子、院内办公楼公共区域和卫生间（含卫生间卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材）及其它公共部位、楼顶的保洁等。卫生间保持上下水通畅，洗刷间、厕所堵塞应及时上报；墙壁保持整洁，不能有粘贴脏物及乱刻画，瓷片不能有锈碱，顶棚等边角不能有蛛网灰。洗刷间、厕所内玻

璃洁净透亮,门面、门框、窗台及窗框内外不能有刻画或灰尘;地面保持干净,不能有泥垢、积水、纸屑、塑料、口香糖污渍等;水池、水盆内外应洁净,不能有污垢、锈斑。厕所没有异味,便池内外保持清洁,不能有粪便等脏物;厕所、洗刷间及休息室内清洁工具摆放整洁,不乱放杂物;卫生间纸篓应及时清倒,纸篓内废弃物不应超过 2 / 3;纸篓内废弃物一律倒入楼外指定垃圾箱内,不得冲入厕所(洗刷间)下水道内。走廊及楼梯内门、扶手及铁栅栏应干净无灰尘。暖气设施、饮水设施、消防器材、电器开关等应每日擦拭,及时清除墙壁上的踏痕;公共卫生做到地面、墙壁、桌椅、门窗整洁干净,无灰尘、脚印、痰迹、蛛网、无纸屑污物等。区委 5 个会议室的日常会务服务(矿泉水、茶叶、纸杯等)及保洁工作。绿化带杂物杂草及时清理。

及时清运办公楼及院内的生活垃圾,做到垃圾日产日清。

(二) 绿化养护服务

必须有一名专职绿化工负责办公区的绿化管理和日常养护工作。科学、合理、适时的对绿化植被进行浇灌、施肥、喷药、防菌、除虫、补种等养护;对绿化杂草及时进行清除,做到无荒草、杂草;对绿化范围内的所有草坪、灌木和 6 米以下乔木进行修剪;做好办公区所有盆栽和花卉的养护。

(三) 公共设施设备维护保养

负责办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯等维护保养。实行值班报修制度,随时检查,发现损坏的设施设备,要第一时间上报并及时维护修损,确保院内公共区域各项设施设备运行良好,有运行记录;定期检查消防设施设备,确保随时可用。

(四) 门卫安保服务

负责办公区 24 小时门岗值班工作,保证出入口的正常秩序,确保进出畅通;在上班执勤期间对进出办公区的外来人员进行登记排查,做到来访登记被访接送;负责院内交通秩序维护和车辆(含电动车、自行车)停放管理、安保巡视、消防管理、安全生产及各类突发事件的应急处置、汽车充电桩,非机动车充电桩等的日常巡查管护;维护值班区域的各类设施设备,做好值班区域清洁工作;负责好信件、报纸等物品的收发管理工作;做好公共部位照明灯具的及时开关工作;按照区机关事务服务中心要求,做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳、疫情防控工作;每月开展一次消防安全、反恐维稳应急演练。完成区机关事务服务中心安排的临时性勤杂工作。

以上三项服务的人员要求:管理人员 1 名、保洁主管 1 名,保洁员 4 名、保安主管 1 名、保安 11 名、绿化工 1 名。

四、服务要求

（一）在服务期限内，中标供应商必须遵守国家《劳动法》及有关法律、法规，按相关规定缴纳社保、商业险并及时发放人员工资，在管理范围内进行大院保洁、垃圾清运、绿化养护、公共设施设备维护保养及安保工作。

具体要求参照国家及省、市的有关规定、具体标准，结合自身管理服务水平，供应商要具体承诺各服务项目要达到的指标，包括但不限于：

1、清洁、保洁率 90%以上，垃圾按要求及时清运；绿化养护达到科学、合理的养护与管理；公共设施设备维护保养达到定期检查设施设备，确保正常使用；安保工作按相关要求标准执行。

2、配备与劳动强度和服务所匹配的人员和设备，所有服务人员实行统一管理，一律着职业装；

配备保洁主管 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备保洁人员 4 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备保安主管 1 名，每天在岗不少于 8 小时，并随时保持电话畅通以便应对突发事件。

配备保安人员 11 名，24 小时在岗值班，保安每天不定时巡逻，确保大院安全；

配备绿化人员 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备管理人员 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

3、提供符合项目实际需要的服务模式和方案

所有的员工要求综合素质高，具有相应的专业技能、现场勘察和沟通交流能力。

针对办公楼的物业需求特点，提供专业化的物业服务模式，在做好日常物业管理服务工作的基础上，时刻做好应急服务的准备，保证大院的正常办公秩序。

（二）服务标准要求

1、服务人员要求使用文明用语、思想觉悟高、保密原则性强。

2、服务人员的职责要求：

（1）保洁主管职责要求：

服从领导或管理人员安排, 工作时间统一着装、戴胸卡;

严格遵守劳动纪律;

工作勤恳负责, 做好本责任区内的卫生保洁安排和检查工作;

如遇极端天气(大风、暴雨、暴雪等), 第一时间要组织保洁人员按照应急预案相关要求积极应对极端天气。

积极完成领导交办的其他工作。

(2) 保洁职责要求:

服从领导或管理人员安排, 工作时间统一着装、戴胸卡;

严格遵守劳动纪律;

工作勤恳负责, 做好本责任区内的卫生保洁工作;

爱护公物、节约水电, 维护楼内其他公共设施, 上班期间卫生区内杜绝出现长明灯、长流水现象;

拾到物品主动上交, 不留作私用;

工作时间禁止干私活、拾废品;

不准私自关锁洗刷间门和小厕所门;

墙壁保持整洁, 不能有粘贴脏物及乱刻画, 瓷片不能有锈碱, 顶棚等边角不能有蛛网灰, 洗刷间、厕所内玻璃洁净透亮, 门面、门框、窗台及窗框内外不能有刻画或灰尘;

地面保持干净, 不能有泥垢、积水、纸屑、塑料、口香糖污渍等;

水池、水盆内外应洁净, 不能有污垢、锈斑。厕所没有异味, 便池内外保持清洁, 不能有粪便等脏物;

厕所、洗刷间及休息室内清洁工具摆放整洁, 不乱放杂物;

走廊及楼梯内门、扶手及铁栅栏应干净无灰尘, 暖气设施、饮水设施、消防器材、电器开关等应每日擦拭, 及时清除墙壁上的踏痕;

卫生间纸篓应及时清倒, 纸篓内废弃物不应超过 2 / 3, 纸篓内废弃物一律倒入楼外指定垃圾箱内, 不得冲入厕所(洗刷间)下水道内, 卫生间内日常耗材要配备充足;

区委会议室的会务服务工作及保洁;

绿化带的杂物杂草及时清理;

如遇极端天气(大风、暴雨、暴雪等), 保洁人员按照应急预案相关要求积极应对极端天气。

积极完成领导交办的其他工作。

(3) 安保主管职责要求:

安保主管要具有很强的领导能力，身体素质好，应变能力强，精神饱满，着装整齐、举止大方、礼貌待人、责任心强、遵纪守法、服从命令、尊重领导、团结同事，树立良好的领导形象；

不定时对安保工作进行抽检并记录在册；

如遇极端天气（大风、暴雨、暴雪等），安保主管要组织保安人员按照应急预案相关要求积极应对极端天气；如遇突发事件，应保护现场，并及时通知班长、队长并做好记录和应对措施；

院内的汽车充电桩，非机动车充电桩，每日要巡查管护；维护值班区域的各类设施设备，做好值班区域清洁工作；负责好信件、报纸等物品的收发管理工作；做好公共部位照明灯具的及时开关工作；

认真完成上级领导交给的其它工作任务。

(4) 安保职责要求:

安保人员要精神饱满，着装整齐、举止大方、文明执勤、礼貌待人、责任心强、遵纪守法、服从命令、尊重领导、团结同事，树立良好的岗位形象；

保持岗位周边卫生的整洁，引导进出人员和车辆确保通道畅通；

认真盘查外来办事人员，外来办事人员应先联系办公人员得到允许后并认真填写《登记册》方可引导进入办公区，对推销产品和其它闲杂人员应劝其离开；

对未经允许人员和车辆不可进入办公区，对携有大件或贵重物品和形迹可疑人员和车辆应进行盘查登记；

定期检查灭火器或消防带情况，定期举行消防演练，提高消防意识和消防技能；

安保人员要文明执勤，在执勤期间接到群众上访事件时应第一时间报告安保主管，并积极维护好现场秩序；

如遇极端天气（大风、暴雨、暴雪等），保安人员按照应急预案相关要求积极应对极端天气；如遇突发事件，应保护现场，并及时通知班长、队长并做好记录和应对措施；

院内的汽车充电桩，非机动车充电桩和光伏车棚，每日要巡查管护；维护值班区域的各类设施设备，做好值班区域清洁工作；负责好信件、报纸等物品的收发管理工作；做好公共部位照明灯具的及时开关工作；

认真完成上级领导交给的其它工作任务。

(5) 绿化工职责要求:

专职绿化工负责办公区的绿化管理和日常养护工作，做到科学、合理、适时的对绿化植被进行浇灌、施肥、喷药、防菌、除虫、补种等养护；

对绿化杂草及时进行清除，做到无荒草、杂草；对绿化范围内的所有草坪、灌木和6米以下乔木进行修剪；做好办公区所有盆栽和花卉的养护。

如遇极端天气（大风、暴雨、暴雪等），保绿化工按照应急预案相关要求积极应对极端天气，及时修复损坏的花草及树木等；

认真完成上级领导交给的其它工作任务。

（三）办公物资配备要求

所有日常耗材、办公设备及办公物资支出均由中标供应商承担。

（1）办公设备办公用品（包括但不限于）：电脑、办公桌椅、文件柜、记录表、笔、文件栏、风扇、文件夹、文件盒、打印纸等；

（2）保洁耗材（包括但不限于）：员工工服、卫生间11个，每月消耗卫生纸、擦手纸、空心纸、洁厕剂、洗手液、中性清洗剂、洗洁精、洗衣粉、去污粉、大小垃圾袋、拖把、尘推、套扫、笤帚簸箕、小水桶、玻璃器、伸缩杆等；

（3）绿化耗材（包括但不限于）：办公区2500平方的绿化、花草树木的日常管理，包含浇灌、修剪、施肥、喷药、防菌、除虫等。

（4）安保耗材（包括但不限于）：员工工服、安保设备（钢叉、抓捕器、盾牌、防暴棍、橡胶辊、强光手电、安全帽等），更衣柜等。

五、商务要求

（一）服务期限

服务期限:中标合同签订后开始履约，服务期限1年。

（二）款项结算

承包经营期内，乙方的管理服务质量达到合同约定的标准要求后，甲方每三个月一次为乙方支付管理服务费用，每三个月末乙方开具发票递交甲方，甲方在收到发票后十个工作日内为乙方支付前三个月承包管理费，并转入乙方指定账户。

六、其他

（一）成果交付要求

（一）服务规范应符合法律法规的要求，各项服务要做到及时准点，要建立健全的档案管理制度。

（二）中标供应商按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资。服务人员

工资不得低于西安市职工最低工资标准并双方签订劳动合同，不得随意更换，如有更换需经过采购人同意方可。

（三）中标供应商必须成立相应的管理机构，至少设置管理主任 1 名，保洁主管 1 名，保安主管 1 名，全面负责对办公区的物业管理服务工作。安保工作必须保证夜间有 3 人值班。

（四）中标供应商招聘的人员年龄 18—60 岁，身高：男 175 以上、女 160 以上，要求五官端正、身体健康、思想品行正派、保密意识强。所有人员上岗前必须提供无犯罪记录证明、体检报告、毕业证，保安人员必须持保安证上岗等。

（五）中标供应商负责提供工作过程中所有的工具及耗材等。

（六）中标供应商的工作时间必须遵循采购人安排。

（七）采购人将根据中标供应商服务情况进行监督检查及考核，并根据考核情况对中标供应商进行相关奖惩。

（二）质量验收标准或规范

符合现行国家、行业标准及采购内容与要求中要求的相关内容，达到合格。

注：服务内容及要求为实质性要求，不得负偏离

第四部分 拟签订的合同条款文本

2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目合同

委托方(以下简称甲方): 西安市阎良区机关事务服务中心

法定代表人: _____

住所地: _____

受委托方(以下简称乙方): _____

法定代表人: _____

住所地: _____

根据《中华人民共和国民法典》之相关规定,经甲乙双方共同协商,本着自愿平等的原则,就甲方委托乙方对位于西安市阎良区凤凰东路 1 号(阎良区区委机关大院)提供相应的物业管理服务事宜签订本合同。

一、项目基本情况

1. 项目名称: 2026 年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目
2. 项目类型: 区委机关大院物业管理
3. 坐落位置: 西安市阎良区凤凰东路 1 号
4. 占地面积约: 5500 平方米; 建筑面积约: 7000 平方米

二、服务内容及标准

物业管理服务(大院保洁、垃圾清运、绿化养护、公共设施设备维修养护及安保工作)具体内容:按照区委大院实际情况负责大院保洁、垃圾收集及清运、绿化养护、公共设施设备维修养护及安保工作。具体保洁范围:区委院子、区委院新办公楼 4 层(公共区域面积约 1235 平方,地下室面积约 500 平方),旧办公楼 4 层(公共区域面积约 968 平方)、纪委监委办公楼 3 层(公共区域面积约 630 平方)、卫生间 11 间(含卫生间的卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材)、院内公共部位(道路面积约 2400 平方,车位约 80 个(面积约 660 平方)、楼顶(定时检查楼顶落叶和杂物并清理以防下水堵塞)和区委会议室 5 个(面积约 460 平方)的会务服务及保洁工作等;垃圾清运:及时清运办公楼及院内的生活垃圾,做到日产日清,垃圾清运时间为每天早上 7:00-7:30。绿化养护范围:办公区内花坛、草坪、树木、花卉的浇灌、修剪、施肥、喷药以及日常管理和养护,病虫害防治及院内所有盆栽和花卉的养护等(绿化面积约 2500 平方米)。公共设施设备维护保养:办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯、垃圾桶等公共设施设备的维护保养。安保要 24 小时门岗值班、负责院内交通秩序维护

和车辆（含电动车、自行车）停放管理、安保巡视、消防管理、安全生产及各类突发事件的应急处置，汽车充电桩，非机动车充电桩等的日常巡查管护；按照区机关事务服务中心要求，做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳等临时性工作。

（一）保洁及垃圾清运服务

区委大院及办公楼公共部分卫生干净整洁。每天公共区域清洁消杀至少两次。对重要部位卫生进行评比公布。具体保洁范围包括办公区院子、院内办公楼公共区域和卫生间（含卫生间卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材）及其它公共部位、楼顶的保洁等。卫生间保持上下水通畅，洗刷间、厕所堵塞应及时上报；墙壁保持整洁，不能有粘贴脏物及乱刻画，瓷片不能有锈碱，顶棚等边角不能有蛛网灰。洗刷间、厕所内玻璃洁净透亮，门面、门框、窗台及窗框内外不能有刻画或灰尘；地面保持干净，不能有泥垢、积水、纸屑、塑料、口香糖污渍等；水池、水盆内外应洁净，不能有污垢、锈斑。厕所没有异味，便池内外保持清洁，不能有粪便等脏物；厕所、洗刷间及休息室内清洁工具摆放整洁，不乱放杂物；卫生间纸篓应及时清倒，纸篓内废弃物不应超过 $2/3$ ；纸篓内废弃物一律倒入楼外指定垃圾箱内，不得冲入厕所（洗刷间）下水道内。走廊及楼梯内门、扶手及铁栅栏应干净无灰尘。暖气设施、饮水设施、消防器材、电器开关等应每日擦拭，及时清除墙壁上的踏痕；公共卫生做到地面、墙壁、桌椅、门窗整洁干净，无灰尘、脚印、痰迹、蛛网、无纸屑污物等。区委 5 个会议室的日常会务服务（矿泉水、茶叶、纸杯等）及保洁工作。绿化带杂物杂草及时清理。

及时清运办公楼及院内的生活垃圾，做到垃圾日产日清。

（二）绿化养护服务

必须有一名专职绿化工负责办公区的绿化管理和日常养护工作。科学、合理、适时的对绿化植被进行浇灌、施肥、喷药、防菌、除虫、补种等养护；对绿化杂草及时进行清除，做到无荒草、杂草；对绿化范围内的所有草坪、灌木和 6 米以下乔木进行修剪；做好办公区所有盆栽和花卉的养护。

（三）公共设施设备维护保养

负责办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯等维护保养。实行值班报修制度，随时检查，发现损坏的设施设备，要第一时间上报并及时维护修损，确保院内公共区域各项设施设备运行良好，有运行记录；定期检查消防设施设备，确保随时可用。

（四）门卫安保服务

负责办公区 24 小时门岗值班工作，保证出入口的正常秩序，确保进出畅通；在上班执勤期间对进出办公区的外来人员进行登记排查，做到来访登记被访接送；负责院内

交通秩序维护和车辆（含电动车、自行车）停放管理、安保巡视、消防管理、安全生产及各类突发事件的应急处置、汽车充电桩，非机动车充电桩等的日常巡查管护；维护值班区域的各类设施设备，做好值班区域清洁工作；负责好信件、报纸等物品的收发管理工作；做好公共部位照明灯具的及时开关工作；按照区机关事务服务中心要求，做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳、疫情防控工作；每月开展一次消防安全、反恐维稳应急演练。完成区机关事务服务中心安排的临时性勤杂工作。

以上三项服务的人员要求：管理人员 1 名、保洁主管 1 名，保洁员 4 名、保安主管 1 名、保安 11 名、绿化工 1 名。

服务质量和标准要符合现行国家、行业标准及采购内容与要求中要求的相关内容，达到合格。

三、服务费用及支付方式

1. 服务费用：一年_____元（大写：_____元）。该服务费包括但不限于员工工资(薪酬福利)、工伤保险、节日慰问、培训费、工服、税金、设备维修费等。

2、支付方式：承包经营期内，乙方的管理服务质量达到合同约定的标准要求后，甲方每三个月一次为乙方支付管理服务费用，每三个月末乙方开具发票递交甲方，甲方在收到发票后十个工作日内为乙方支付前三个月承包管理费，并转入乙方指定账户。

乙方账号信息：

名 称：

开户行：

账 号：

四、合同期限

自 年 月 日起至 年 月 日止。

五、双方的权利和义务

（一）、甲方的权利和义务

1. 依照本合同规定将西安市阎良区委机关大院物业管理服务委托给乙方实行物业管理服务；依照本合同规定内容，接受乙方的服务管理。

2. 对乙方的管理实施监督检查，查出的问题及时通知乙方，限期整改。乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换要求，乙方应安排合适人员增补。乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

（1）乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失或人员伤亡；

（2）乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其

他违反合同约定行为的。

3. 维修材料费实行实报实销，由甲方负责。

4. 结算、审定乙方的物业管理服务费用。

5. 法律、法规规定的其它权利和义务。

（二）、乙方的权利和义务

3、清洁、保洁率 90%以上，垃圾按要求及时清运；绿化养护达到科学、合理的养护与管理；公共设施设备维护保养达到定期检查设施设备，确保正常使用；安保工作按相关要求标准执行。

4、配备与劳动强度和服务所匹配的人员和设备，所有服务人员实行统一管理，一律着职业装；

配备保洁主管 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备保洁人员 4 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备保安主管 1 名，每天在岗不少于 8 小时，并随时保持电话畅通以便应对突发事件。

配备保安人员 11 名，24 小时在岗值班，保安每天不定时巡逻，确保大院安全；

配备绿化人员 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

配备管理人员 1 名，工作时间为每天 8 个小时，早上 7: 00-11: 30，下午 14: 00-17: 30；

3. 根据甲方授权，对委托区域实施物业管理，确保实现管理目标。执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

4. 乙方持有效证件与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

5. 协助甲方落实防火、防抢、防爆、防破坏等安全防范措施，发现责任区内安全隐患及时处理并汇报甲方。

6. 乙方在物业管理服务中，做好生产环节的成本控制，遵循简约适度原则，在确保正常运转且不影响服务质量的情况下，教育员工自觉节约水、电、物料等，有效降低服务成本。

7. 乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方负责工作人员的作业安全管理，工作

人员发生伤亡事故，乙方负全责。乙方应承担与管理服务有关的各项运营费用（维修材料费除外）。其中包括：乙方员工工资、社保费用、培训材料、与承担管理服务有关的所有清洁材料（洗手液、洗洁精、洁厕净、空气清新剂等）、工具（绿化药桶、割草机、油锯、花剪等）、消耗品（卫生间和楼道小垃圾桶、卫生纸、垃圾袋、手套、毛巾、拖布、扫把、簸箕、农药、化肥等）、工作人员工作服、安全保卫装备和其他费用、乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等。

8. 法律、法规规定的其它权利和义务。

六、违约责任

1. 在合同期内，凡有下列情形之一，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任：

- (1) 乙方发生较大安全责任事故并造成重大人身或经济损失的；
- (2) 乙方被有关部门吊销经营许可证或营业执照的；
- (3) 未经甲方同意，乙方存在转包、分包或挂靠经营行为的；
- (4) 达到招标文件所规定的取消资格的内容、违反招标文件的规定或承诺的；

2. 甲、乙双方任何一方如需提前终止合同，须提前两个月以书面形式通知对方。如果乙方没有违反本合同前述条款所列的可解除合同的条款，甲方提出终止合同的，其应赔偿由此给乙方造成的损失。

3. 甲、乙双方必须信守合同，一方违反本合同约定导致另一方损失的，守约方有权要求违约方赔偿其损失，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费、公证费、鉴定费等。

七、争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商或调解无效的，任何一方可向合同履行地人民法院起诉。

本合同一式伍份。甲乙双方各执二份，西安市阎良区财政局备案一份，具有同等法律效力。

本合同自甲乙双方共同签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）

年 月 日

年 月 日

第五部分 投标文件格式

政府采购项目

项目编号：ZJGS-ZB-2026（03）

2026年西安市阎良区委区政府（012）机关大院 后勤物业服务项目

投 标 文 件

包号及包名称：_____

投标人名称：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

目 录

一、 投标函	页码
二、 开标一览表	
三、 费用组成明细表.....	
四、 投标人资格证明文件.....	
五、 合同条款偏离表.....	
六、 服务条款偏离表.....	
七、 投标方案说明.....	
八、 业绩的有关证明材料.....	
九、 投标人拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.....	
十、 投标人认为有必要补充说明的事项.....	

一、投标函

（采购人名称）：

我单位收到关于2026年西安市阎良区委区政府（012）机关大院后勤物业服务项目（项目编号：ZJGS-ZB-2026（03））的招标文件，经详细研究，我们决定参加本次项目包招标活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、愿意按照招标文件中的一切要求，向采购人提供所需相应服务。

二、按招标文件的规定，我公司的投标报价为人民币（大写）：_____
（¥_____元）。

三、我方保证投标文件提供的数据和材料真实、准确。否则，愿承担相关的法律责任。

四、我方已详细阅读了招标文件，完全理解并放弃提出含糊不清或易形成歧义的表达和资料。

五、我方愿意向贵方提供任何与本次招标有关的数据、情况和技术资料，若贵方需要，我方愿意提供我方做出的一切承诺的证明材料。

六、我方的投标有效期为自投标文件递交截止之日起____个日历日，开标后在规定的投标有效期内撤回投标文件，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

七、我方承诺遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的有关规定，保证在获得中标资格后：

（1）按照招标文件确定的事项签订合同，履行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务；

（2）我方保证中标公告发布后7个工作日内按规定和标准交纳招标代理服务费；

（3）投标文件有效期延长至合同履行完毕。

八、我方完全理解最低报价不是中标的唯一条件，并尊重评标委员会的评标结论和定标结果。

九、一旦我方中标，我方同意与使用单位签订保密协议。

十、有关于本投标文件的函电，请按下列地址联系：

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

地 址： _____

开户银行： _____

账 号： _____

电 话： _____

传 真： _____

邮 编： _____

_____年____月____日

说明：除可填报项目外对本投标函的任何修改将被视为非实质性响应投标从而导致该投标被拒绝。

二、开标一览表

项目名称	2026年西安市阎良区委区政府（012）机关大院后勤物业服务项目
项目编号	ZJGS-ZB-2026（03）
包号及包名称	
投标总报价	大写： 小写：
服务期	
项目负责人	
备注：1. 表内报价以元为单位, 投标报价大写与小写不一致时, 以大写为准。 2. 除可填报项目外对本开标一览表的任何修改将被视为非实质性响应投标从而导致该投标被拒绝。	

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

三、费用组成明细表

单位：元

序号	费用名称	费用描述	数量	费用（元）/月	总计（元）/年
	人员费用	项目负责人			
		...			
	其他费用				
合计（元）					

- 说明：1. 各投标人须详细列明投标总报价的组成，且分项报价表之和与总价保持一致。
2. 报价以元为单位，四舍五入精确到小数点后两位。
3. 根据实际项目运营情况，表格空间不足时，可自行扩展内容。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

四、投标人资格证明文件

1、投标人基本信息

单位基本情况					
投标人全称					
注册地址		成立时间			
统一社会信用代码		单位性质			
法定代表人 (主要负责人)		所属行业			
基本存款账户 开户银行		基本存款 账户账号			
上年度 营业收入*		资产总额			
经营范围					
从业人员情况					
从业人员总数		管理人员 数量		专业技术 人员数量	
		残疾人 数量		少数民族 数量	
存在直接控股、管理关系的相关投标人					
关系	投标人名称				
说明	1. 成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可不填写“上年度营业收入”； 2. 招标文件接受联合体的，联合体各方均应提供； 3. 表格空间不足时，请自行扩展。				

2、资格条件:

(1) 供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人, 提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。

(2) 财务状况报告: 提供 2024 年度经审计的财务报告(成立时间至提交首次投标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), 或开标前三个月内公司基本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)。

说明: 两种形式任选一种, 其中采用第二种形式的供应商须按下方给定格式自行填写基本存款账户信息。

基本存款账户信息

账户名称:

账户号码:

开户银行:

法定代表人(或单位负责人):(签字或盖章)

基本存款账户编号:

供应商:(供应商全称并加盖公章)日期:年月日

(3) 税收缴纳证明: 提交投标文件截止时间前 6 个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种), 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应文件证明)。

(4) 社会保障资金缴纳证明: 提供开标截止时间前 6 个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料。

（5）供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。

附 1：

法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书

（1）法定代表人身份证明

投标人名称：_____

统一社会信用代码：_____

注册地址：_____

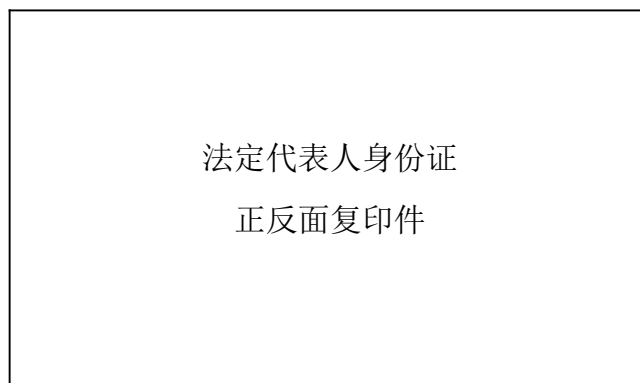
成立时间：____年__月__日；经营期限：_____

经营范围：主营：_____；兼营：_____

姓名：_____ 性别：__ 年龄：____ 系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件



注：仅限法定代表人参加投标时提供。

投标人名称（盖章）：_____

日 期：_____

(2) 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_____ (投标人全称) 的法定代表人
(姓名) 授权_____ (授权代表姓名) 为我方合法委托代理人。代理人根据授权, 以我方
名义签署、澄清、说明、递交、撤回、修改_____ (包名称) 投标文件、签
订合同和处理有关事宜, 其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权。

说明: 本授权委托书自签发之日起生效, 授权委托书有效期自投标有效期届满之
日起失效, 仅限授权代表参加投标时提供。

投标人名称: _____ (盖 章)

法定代表人: _____ (签字或盖章)

身份证号: _____

授权代表: _____ (签字或盖章)

身份证号: _____

____年____月____日

法定代表人身份证复印件 (正面)	授权代表身份证复印件 (正面)
法定代表人身份证复印件 (反面)	授权代表身份证复印件 (反面)

(6) 供应商参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺或声明）。

(7) 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员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。

提示:按下方给定格式进行填写

(1) 供应商可通过【信用中国】(www.creditchina.gov.cn)、【中国政府采购网】(www.ccgp.gov.cn)网站对自身信用记录进行自查，并按查询结果填写下述声明。

(2) 供应商在参加政府采购活动前三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。

附件 2: 无重大违法记录声明

（采购人名称）：

我方作为_____（包名称）（项目编号： ）第 包的投标供应商，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。
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。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

(8) 供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力(提供承诺或证明材料)。

(9) 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。

附件 3: 投标人关联关系声明

(采购人名称) :

我单位作为(包名称)第 包的投标人,在此郑重声明:

一、在本次采购活动中(填“存在”或“不存在”)与参加本项目其它投标人负责人为同一人,或有控股、管理等关联关系。

直接控股、管理关系证明	
控股关系	我单位管理的具有独立法人的下属单位: (没有填“无”)。 我单位的上级管理单位: (没有填“无”)。
管理关系	我单位控股的单位: (没有填“无”)。 我单位被(有填控股单位全称,没有填“/”)单位控股。

二、我单位未为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

本单位对上述声明的真实性负责,如有虚假,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。

投标人名称(盖章):

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

日期:

3、落实政府采购政策需满足的资格要求：

本项目为专门面向中小企业采购，仅限符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）条件的中小企业参与，投标人应填写中小企业声明函并对真实性负责（残疾人福利性单位及监狱企业视同为小型、微型企业）。

符合《财政部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）文件中信用查询的要求。

采购代理机构将在投标文件递交截止当日资格审查阶段通过【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栏和【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对各投标人的信用情况进行查询，并将网页截图附在评审资料中（如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料，若没有则此项不需要提供）。

备注：

- （1）以上为投标人必备资格要求，资格证明文件无效或缺项按无效投标文件处理。
- （2）分支机构参与投标时，须提供分支机构符合资格要求的证明文件。
- （3）书面声明、法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书应按招标文件给定的格式填写，投标文件中必须附原件，其他资格证明文件提供复印件并加盖投标人公章。
- （4）依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人提供相应证明文件；事业单位法人参与投标可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明。

附 4:

中小企业声明函（服务）

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

（标的名称），属于（采购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。

企业名称（盖章）：

日 期：

残疾人福利性单位声明函（如适用）

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

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

说明：未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。

监狱、戒毒企业声明函（如适用）

本单位郑重声明，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，本单位为符合条件的监狱、戒毒企业，且本单位参加的_____项目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），或者提供其他监狱、戒毒企业制造的货物（不包括使用非监狱、戒毒企业注册商标的货物）。

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。

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

备注：未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。投标人提供的《监狱、戒毒企业声明函》必须真实有效，投标人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。

五、合同条款偏离表

序号	招标文件 合同条款要求	投标文件 合同条款响应	偏离 及其影响

说明：1、本表只填写投标文件中与招标文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，投标文件中合同条款响应与招标要求完全一致的，不用在此表中列出，但必须提供空白表。

2、投标人必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其评审或中标资格，并按有关规定进处罚。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

六、服务条款偏离表

序号	招标文件 服务需求条款	投标文件 服务条款响应	偏离 及其影响

说明：1、本表须对采购需求中的服务条款逐项填写，不得空缺；如空缺将视为没有实质性响应招标文件。

2、偏离填写：正偏离、负偏离、相同。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

七、投标方案说明

格式自定，参照招标文件第二部分中的评标方法和程序中各条款的要求，结合第三部分招标内容及要求编制投标方案。

八、业绩的有关证明材料

序号	合同签订时间	用户名称	项目名称	合同金额

说明：1、本表后附合同复印件加盖公章，合同签订时间以合同中的内容为准。

2、投标人应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将导致其投标文件被拒绝。

3、未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

九、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、排挤其他投标人。
- 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投标人恶意串通，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。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

十、投标人认为有必要补充说明的事项