
项目编号：ZCSP-岚皋县-2025-00579

岚皋县人民法院物业管理服务项目 竞争性磋商文件

采购单位：岚皋县人民法院

2025 年 11 月

目 录

第一部分 磋商公告

第二部分 磋商须知

第三部分 磋商内容及要求

第四部分 商务要求

第五部分 合同主要条款

第六部分 磋商文件格式

第一部分 竞争性磋商公告

岚皋县人民法院物业管理服务项目的潜在投标人应在（岚皋县人民法院5楼505办公室）获取采购文件,并于2025年11月25日09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：ZCSP-岚皋县-2025-00579

项目名称：岚皋县人民法院物业管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：269600.00 元

采购需求：

合同包1(岚皋县人民法院物业管理服务项目)：

合同包预算金额：269600.00 元

合同包最高限价：269600.00 元

品目号	品目名称	采购标的	数量 (单位)	技术规格、参 数及要求	品目预算 (元)	最高限价 (元)
1-1	物业管理服 务	物业服务人 员9人	9(人)	详见采购文件	269600.00	269600.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：一年

二、申请人的资格要求：

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：

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《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）；④《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）；

⑤《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）；⑥《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〕90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：

（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、自然人只需提交身份证）；

（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（法定代表人直接参加只需提供法定代表人身份证）；

（3）财务状况报告：提供近三年（2022—2024年）任意一年财务审计报告或银行出具的开标前六个月的资信证明；

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（须附相关证明材料或书面声明）；

（5）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供投标人2024年11月至今任意一个月的完税证明（依法免税的投标人应提供相关文件证明）、2024年11月至今任意一个月已缴纳社会保险的证明（专用收据或社

会保险缴纳清单或社保缴纳证明，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明)】；

(6) 参加政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明，以及投标单位在“信用中国”网站查询 (www.creditchina.gov.cn) 未被列入重大税收违法案件当事人名单、在“中国执行信息公开网”网站 (<http://zxgk.court.gov.cn>) 查询未被列入失信被执行人及在中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 查询未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

(7) 须提供公安部门颁发的有效期内的《保安服务许可证》；

(8) 本项目专门面向小微企业，投标企业须提供中小企业声明函。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。

三、获取采购文件

时间:2025 年 11 月 13 日至 2025 年 11 月 19 日,每天上午 8:00 至 12:00,下午 14:00 至 18:00 (北京时间,法定节假日除外)；

途径：岚皋县人民法院 5 楼 505 办公室

方式：现场获取

售价：免费获取

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 11 月 25 日 09 时 00 分 00 秒 (北京时间)

地点：安康市汉滨区水西门内环路往东 50 米二楼会议室

五、开启

时间：2025 年 11 月 25 日 09 时 00 分 00 秒 (北京时间)

地点：安康市汉滨区水西门内环路往东 50 米二楼会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

磋商文件领取方式：供应商携带单位介绍信、营业执照（或其他证明文件）复印件及本人身份证复印件进行现场投标登记备案并领取磋商文件。

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：岚皋县人民法院

地址：陕西省岚皋县城关镇罗金坪

联系方式：15332665100

2. 采购代理机构信息

名称：岚皋县人民法院

地址：陕西省岚皋县城关镇罗金坪

联系方式：15332665100

3. 项目联系方式

项目联系人：岚皋县人民法院负责

电话：15332665100

岚皋县人民法院

2025 年 11 月 11 日

第二部分 磋商须知

一、名词解释

1. 采购单位：岚皋县人民法院
2. 监督单位：岚皋县财政局
3. 招标代理机构：岚皋县人民法院采购小组
4. 竞争性磋商文件：磋商文件与磋商响应文件的统称
5. 供应商：参加本次招标活动的投标单位

二、竞争性磋商文件

1. 竞争性磋商文件包括目录中所列的六部分，投标人应仔细阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范要求，在磋商响应文件中对竞争性磋商文件的各方面都做出实质性的响应，按照竞争性磋商文件的要求提交全部资料。

2. 竞争性磋商文件的澄清和修改：任何要求对竞争性磋商文件进行澄清的投标人，均应在磋商响应文件递交截止期 5 日前按竞争性磋商文件中的通讯地址以书面形式通知采购单位，采购小组对磋商响应文件递交截止前收到的任何澄清要求将以书面形式予以答复，同时以书面形式寄送给有关购买文件的投标人。对文件中有关表述不准确或难以理解或有疑义的内容，各投标人应及时与有关部门人员联系，否则，因此所带来的一切不利后果由各投标人自负。

3. 竞争性磋商文件的修改

3-1. 在磋商响应文件递交截止前的任何时候，无论出于何种原因，采购小组可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时，对竞争性磋商文件进行修改。

3-2. 竞争性磋商文件的修改以书面形式通知所有投标人，并作为竞争性磋商文件的补充，与其具有同等法律效力。

3-3. 为使投标人编写磋商响应文件时，有充分时间对竞争性磋商文件的

修改内容进行研究，采购小组可以酌情延长磋商响应文件递交截止日期。

4. 投标人必须从采购小组领取文件，投标人自行转让或复制磋商文件视为无效。文件一经发出，一律不退，仅作为本次竞争性磋商使用。

5. 本文件的解释权归采购小组。

三、磋商要求

1. 磋商内容：岚皋县人民法院物业管理服务项目。

2. 磋商要求：

（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、自然人只需提交身份证）；

（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（法定代表人直接参加只需提供法定代表人身份证）；

（3）财务状况报告：提供近三年（2022—2024 年）任意一年财务审计报告或银行出具的开标前六个月的资信证明；

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（须附相关证明材料或书面声明）；

（5）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供投标人 2024 年 11 月至今任意一个月的完税证明（依法免税的投标人应提供相关文件证明）、2024 年 11 月至今任意一个月已缴纳社会保险的证明（专用收据或社会保险缴纳清单或社保缴纳证明，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明）】；

（6）参加政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明，以及投标单位在“信用中国”网站查询（www.creditchina.gov.cn）未被列入重大税收违法案件当事人名单、在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn>）查询未被列入失信被执行人及在中国政府采

购网（www.ccgp.gov.cn）查询未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

（7）须提供公安部门颁发的有效期内的《保安服务许可证》；

（8）本项目专门面向小微企业，投标企业须提供中小企业声明函。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。

投标人要保证在投标文件中仍有上述资质复印件并加盖公章。（缺少其中任何一项或有一项达不到要求、包括证件的有效性、是否进行年检、是否在有效期内等，并通过二维码扫描查询有效性），经审查不合格的投标人按废标处理。

3. 磋商响应文件的编制：

3-1. 磋商响应文件必须根据采购小组发售的磋商响应文件格式编写，对磋商文件作出实质性响应。具体内容包括但不限于文件所要求的内容。

3-2. 磋商报价：（请注意仔细阅读此项）

（1）服务响应报价为提供磋商文件要求服务的所有费用，包括人工费、住宿费、税金、相关伴随费用等，以及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等全部费用。

（2）供应商应在磋商响应中的响应报价表（开标一览表）上标明磋商响应价格；任何有选择的报价不予接受。

（3）磋商货币：人民币；单位：元（精确到小数点后两位）；

（4）各磋商供应商应根据磋商文件要求，所报价格应包含磋商文件所要求的可能发生所有费用。

（5）所有根据合同或其他原因应由磋商供应商支付的税金和其他应缴纳的费用都要包括在磋商供应商提交的磋商价格中。

（6）响应报价表应有法定代表人或委托代理人的签字。

（7）因磋商供应商对磋商文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏或市场行情了解不清造成的后果和风险均由磋商供应商自行承担。

（8）最低报价不是成交的唯一依据。

(9) 磋商供应商不得以低于成本的报价参加磋商。当磋商小组认为某个供应商的磋商价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本且有可能影响服务质量和不能诚信履约的,可要求该供应商在规定的期限内提供书面文件及相关证明材料予以解释说明, 否则取消其成交候选资格。

(10) 磋商响应文件有效期为自磋商之日起九十个日历日,成交供应商的磋商响应文件有效期延长至合同执行完毕。

四、投标文件的式样和签署

1. 投标单位应参照竞争性磋商文件给定的样式,准备投标文件正本一份、副本一份,正副本分别封装。若缺项则视为对磋商文件未作响应而不再参与评标,并各自**胶封装订成册,提倡双面打印**,每套投标文件须清楚地标明“正本”“副本”,若正本和副本不符,以正本为准。

2. 投标文件的正本和所有的副本均需打印或用不褪色蓝(黑)墨水(汁)书写,**统一装订、编码**,在每一页的正下方清楚标明共几页、第几页等字样。

3. 投标文件必须**加盖单位公章**。

4. 由投标单位法定代表人或经正式授权有约束力的投标单位代表在需要签字的地方签字或盖章。

5. 投标文件除各投标单位对错处做必要修改外,不得行间插字、涂改和增删,如有修改错漏处,必须由投标单位法定代表人或其授权人代表签字和盖章。

五、磋商机构及职能

1. 采购小组组织磋商、评审工作,整个磋商过程接受相关部门的监督和管理,采购小组在规定的的时间和地点组织磋商。

2. 为确保磋商工作公平、公正,根据《政府采购法》的有关规定成立磋商小组。磋商小组由采购单位代表及有关专家组成,磋商小组成员在陕西省政府采购专家库中随机抽取。

磋商小组成员应当遵守并履行下列义务:

2-1. 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责，审查磋商响应文件是否符合竞争性磋商文件的要求，并作出评价；

2-2. 要求供应商对磋商响应文件有关事项作出解释或者澄清；

2-3. 按照竞争性磋商文件的要求和磋商办法进行评审，推荐成交候选单位名单，对评审意见承担个人责任；

2-4. 对评审过程和结果以及供应商的商业秘密保密；

2-5. 参与磋商结果报告的起草；

2-6. 配合采购小组答复供应商提出的质疑；

2-7. 配合财政部门的投诉处理工作。

3. 磋商小组的职能：

（1）审查参加磋商的供应商的资质文件是否齐全、合法、有效。

（2）与各供应商就磋商响应文件（含澄清、说明或补正的内容）中的磋商报价、同类业绩、商务响应等进行磋商。

（3）依据磋商文件，并视磋商情况，确定进入最终评审的供应商。

（4）排序推荐候选成交供应商。

（5）协商处理磋商过程中出现的其他相关问题。

4. 竞争性磋商开始时，采购小组依据领取竞争性磋商文件的顺序，先将各供应商的第一次磋商报价及有关内容进行汇总。

5. 竞争性磋商开始后，直到与成交的供应商签订合同为止，凡与审查、澄清、评价和比较各供应商的有关资料及意见等内容，磋商小组均不得向供应商及与磋商无关的其他人透露。

六、磋商评审办法及内容

1. 磋商评审原则：

1-1. 磋商小组遵循“公开、公平、公正、科学、择优”的原则。

1-2. 采用同一程序 and 标准对供应商进行评估。

2. 符合性和有效性审查：依据磋商文件的要求，对各供应商的响应文

件的符合性和有效性审查。符合性审查不合格的投标单位不得进入下一评审环节。

符合性审查标准：

符合性审查	供应商名称	与营业执照、资质证书一致
	响应文件签署盖章	响应文件由法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖单位公章，响应文件不得行间插字、涂改和增删，如有修改错漏处，必须由供应商的法人或其授权代表在修改处签字并加盖公章后才有效。
	响应文件组成及格式	符合“响应文件格式”的要求
	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) 未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价；
	投标内容、投标有效期	符合磋商文件规定
	服务期、服务质量	符合磋商文件规定
	其他	完全理解并接受法律法规和磋商文件对供应商的各项须知、规约要求和责任义务，没有出现法律法规或磋商文件明确规定的其他被视为“无效响应”的情形。

磋商响应文件出现下列情况（但不限于）之一者按无效文件处理：

2-1. 磋商响应文件没有按磋商文件要求提供必备资质或资质的合法性或有效性不符合规定。

2-2. 磋商响应文件没有加盖单位公章，无磋商有效期或有效期达不到磋商文件的要求。

2-3. 供应商针对同一服务递交两份或多份内容不同的磋商响应文件，

未书面声明哪一份是有效的；出现选择性报价的。

2-4. 供应商所提交的服务方案内容及服务成果不能满足要求，出现重大负偏差，磋商后仍不能满足要求的。

2-5. 磋商响应文件的商务响应与磋商文件要求不一致（服务地点、服务期、付款、验收、售后服务等项），附加了采购单位难以接受的条件，磋商后仍不能满足要求的。

2-6. 提供虚假证明，开具虚假资质，出现虚假应答，除按无效文件处理外，还进行相应的处罚。

2-7. 违反《政府采购法》有关规定和磋商纪律的。

3、有下列情形之一的，视为投标人相互恶意串通投标响应，其投标文件按无效处理：

3-1 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

3-2 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3-3 不同投标人的响应文件载明的项目管理成员为同一人；

3-4 不同投标人的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

3-5 不同投标人的响应文件相互混装；

3-6 不同投标人的响应文件由同一单位递交。

4. 磋商响应文件出现下列情况，修正原则为：文字与图表不符以文字为准；单价与总价不符以单价为准；大写与小写不符以大写为准；

5. 磋商程序：

磋商的全过程分为记录第一次磋商报价、供应商资格审查、符合性审查、磋商过程、磋商承诺、第二次报价、综合评审等阶段。

5-1. 第一次报价：将各参加竞争性投标单位的响应文件中的报价、服务期等内容以不公开宣读的形式进行填报汇总。

5-2. 磋商过程：磋商小组在符合性评审的基础上对各供应商的响应文件认真阅读，并对服务方案、商务、报价等内容进行一对一的磋商。各供应

商就磋商中的商务、价格、服务方案等内容按要求进行补充、完善、澄清、承诺，但补充完善的内容必须在其服务范围内。磋商小组以补充、完善后的内容作为评审的依据。

5-3. 进行二次报价，磋商小组根据二次报价、磋商澄清、承诺及响应文件进行最后的评审工作。

6. 评标办法及内容

采用综合评分法，即在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下，按照竞争性磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分顺序推荐成交候选人。具体评审因素和分值如下。

评审因素		评审标准		
分值构成		详细评审 70 分 报价得分 30 分		
评审因素分类	评审项	详细描述	分值	客观/主观
价格分	价格分	满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价。各供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×价格权值	30	客观
详细评审	服务方案	1、针对本项目服务需求内容、服务目标以及本次外包人员的各岗位工作职能理解和把握准确程度赋分。服务需求理解透彻、服务目标明确、各岗位工作职能理解和把握准确，无缺陷计 12 分；每存在一种缺陷扣 3 分，扣完为止；未提供不计分。 2、针对本项目的要求提供完整可行的的项目实施方案、实施组织机构、人员安排，分工合理、责任明确，能确保项目顺利实施，实施方案全面、合理、切实可行，无缺陷计 12 分。每存在一种缺陷扣 3 分，扣完为止；未提供不计分。注：以上“缺陷”是①内容不合理、虽有内容但内容稀疏、不完整或缺少关键点；②非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；③对同一问题前后表述矛盾，存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；④不利于本项目目标的实现、现有条件下不可能出现的情形等任意一种情形。	24	主观
	项目人员配备	1、拟派人员与管理方案：根据项目团队人员专业知识构架、岗位职责明确、人员构成、人数、专业、从业经历、参与经验等情况计分，拟派团队人员专业知识架构全面，岗位职责明确、人员构成合理、人数满足磋商文件要求、专业符合采购内容要求，从业经验丰富，无缺陷计 10 分；每存在一种缺陷扣 2.5 分，扣完为止；未提供不计分；	20	主观

		2、针对本项目拟派人员有详细合理的考核制度，考核内容包括但不限于实际出勤情况、现场工作纪律、业务能力、请假管理、奖惩制度等。考核制度完善、合理、切实可行无缺陷计 10 分；每存在一种缺陷扣 2.5 分，扣完为止；未提供不计分。注：以上“缺陷”是①内容不合理、虽有内容但内容稀疏、不完整或缺少关键点；②非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；③对同一问题前后表述矛盾，存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；④不利于本项目目标的实现、现有条件下不可能出现的情形等任意一种情形。		
	企业实力	企业各项规章制度健全，包括但不限于管理制度、档案资料管理和移交工作制度等，规章制度齐全、合理、切实可行、无缺陷计 8 分；每存在一种缺陷扣 2 分，扣完为止；未提供不计分。注：以上“缺陷”是①内容不合理、虽有内容但内容稀疏、不完整或缺少关键点；②非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他企业内容；③对同一问题前后表述矛盾，存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；④不利于本项目目标的实现、现有条件下不可能出现的情形等任意一种情形。	8	主观
	服务承诺	针对本项目及采购人实际需求提供详细具体可行的服务措施及承诺，服务措施及承诺完善、合理、切实可行，无缺陷计 8 分；每存在一种缺陷扣 2 分，扣完为止；未提供不计分。注：以上“缺陷”是①内容不合理、虽有内容但内容稀疏、不完整或缺少关键点；②非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；③对同一问题前后表述矛盾，存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；④不利于本项目目标的实现、现有条件下不可能出现的情形等任意一种情形。	8	主观
	应急预案	针对本项目外包人员中途离职及其他临时突发事件制定具有可操作性的处理突发事件的应急预案，应急预案及应急能力详细完善、切实可行，无缺陷计 8 分；每存在一种缺陷扣 2 分，扣完为止；未提供不计分。注：以上“缺陷”是①内容不合理、虽有内容但内容稀疏、不完整或缺少关键点；②非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；③对同一问题前后表述矛盾，存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；④不利于本项目目标的实现、现有条件下不可能出现的情形等任意一种情形。	8	主观
	业绩	提供近 2022 年至今类似项目的业绩，每提供一份计 1 分，最高计 2 分。（以合同为准，复印件加盖供应商公章）。	2	客观

7. 关于对中小企业、监狱企业及残疾人企业的优惠政策

7-1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业

的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。小微企业报价给予 6%—10%（工程项目为 3%—5%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。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。

7-2. 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。

7-3. 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）参与政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

7-4. 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，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，不能享受磋商文件规定的价格扣除，但不影响响应文件的有效性。

7-5. 本项目价格扣除比例及价格分加分比例：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，小微企业报价给予 6%（工程项目为 3%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%作为其价

格分；未提供中小企业声明函的或未按磋商文件设定的分项报价表进行分类填报的（磋商文件未设定分项报价表的除外）不享受价格折扣。

8、关于节能、环保、绿色产品

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）规定“政府采购属于节能清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能清单所列的节能产品。”

根据财政部、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）规定“采购单位采购的产品属于环境标志产品政府采购清单中品目的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购清单中的产品。”

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）有关要求，采购单位需购买的产品属于政府强制采购节能产品范围应当在清单之内采购。节能清单中无对应细化分类且节能清单中的产品确实无法满足工作需要的，允许在节能清单之外采购。采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，响应人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

9. 陕西省中小企业政府采购信用融资

为了进一步推动金融支持政策更好适应市场主体的需要，扎实落实国务院关于支持中小企业发展的政策措施，积极发挥政府采购政策功能，有效缓解中小企业融资难、融资贵问题，根据中办、国办《关于促进中小企业健康发展的指导意见》、财政部、工信部《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）等有关规定，按照市场主导、财政引导、银企自愿、风险自担的原则，成交（成交）供应商可根据

自身资金需求，登录陕西省政府采购信用融资平台（<http://www.ccgp-shanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）在线申请，依法参加政府采购信用融资活动。

目前的合作银行有：北京银行、中国建设银行、中信银行、中国平安银行、中国光大银行、浦发银行、兴业银行、中国工商银行、秦农银行、浙商银行、中国银行、西安银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、招商银行、中国民生银行（排名不分先后）。

10、磋商小组对进入详细评审的投标人进行综合评分，根据得分由高到低，推荐出一个以上三个以下成交候选单位。如果综合评分出现两个投标人得分相同的情况，按下列顺序排列：

- (1) 投标价格低的；
- (2) 技术评估得分高的；
- (3) 服务承诺优的。

七、确定成交单位

1. 依据评审结果写出磋商结果报告，送采购单位。
2. 在竞争性磋商文件规定的有效期内，采购单位在审查磋商结果报告的基础上确定成交单位，采购小组接到回复后，向确定的成交单位发出“成交通知书”。

八、合同

1. 请成交单位在成交公示期结束后（一个工作日），前往代理机构领取成交通知书。

2. 成交通知书发出后，二十五日内成交单位与采购单位洽谈合同条款，并签订合同。磋商文件及成交单位投标文件均作为合同的组成部分。

3. 监督机构在合同履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、招标内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

九、质疑与投诉：

1、质疑及投诉

1-1 质疑

（1）供应商认为采购文件、采购过程、成交或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购单位、采购代理机构提出质疑。针对同一采购程序环节的质疑应在法定质疑期内一次性提出。属于采购程序问题的，向采购代理机构提出质疑；属于采购需求的（包括资质要求、技术指标、参数、评分办法等），应向采购单位提出质疑；

（2）提出质疑的供应商应当是参与本项目采购活动的供应商。

（3）潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件（以供应商填写报名登记表的时间为准）起7个工作日内提出。

（4）供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，质疑函应包括下列内容：

- ①供应商的姓名或者名称、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。

（5）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，或者其授权代表签字或者盖章并加盖公章。

（6）供应商可以委托代理人进行质疑和投诉。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。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、主要负责人签字或者盖章并加盖公章。

(7) 采购单位负责供应商质疑答复。采购单位委托采购代理机构采购的，采购代理机构在委托授权范围内作出答复。

(8) 接收质疑函的方式和联系方式：

①接收质疑函的方式：书面递交质疑函纸质版（当面递交）或 PDF 格式扫描件（发至电子邮箱）

②联系方式

名称：岚皋县人民法院

地址：陕西省岚皋县城关镇罗金坪

联系方式：15332665100

1-2 投诉

(1) 质疑供应商对采购单位、采购代理机构的答复不满意，或者采购单位、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级财政部门提起投诉。

(2) 投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉采购单位、采购代理机构（以下简称被投诉人）和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。投诉书应当包括下列内容：

①投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；

②质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；

③具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；

④事实依据；

⑤法律依据；

⑥提起投诉的日期。

(3) 投诉人为自然人的，应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并

加盖公章。

（4）投诉人提起投诉应当符合下列条件：

①提起投诉前已依法进行质疑；

②投诉书内容符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号令）的规定；

③在投诉有效期限内提起投诉；

④同一投诉事项未经财政部门投诉处理；

⑤财政部规定的其他条件。

（5）供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

第三部分 磋商内容及要求

一、项目名称：岚皋县人民法院物业管理服务项目

二、采购内容：

岚皋县人民法院物业管理服务项目包括：主管 1 人、水电及电梯工 1 人、保洁 3 人、保安 4 人。

供应商根据我院的需求，遵照约定的服务事项的总量配置到指定的场所，根据需求、标准和作业流程完成指定的相关工作任务。

三、采购清单：

本次招标所投岗位不得低于 9 个，包括主管 1 人、水电及电梯工 1 人、保洁 3 人、保安 4 人。拟投入人员必须身体健康，能适应岗位要求。

四、岗位要求：

年龄要求：除特需人员外，各岗位首次使用人员年龄原则上男 60 周岁（含）以下、女 55 周岁（含）以下，男满 65 周岁，女满 60 周岁，原则上不再使用。

五、服务人员工作要求

1. 必须持有岗位所需的有效证件及健康证明（包含但不限于健康证和体检报告）方能上岗，并保证按照甲方的要求提供服务。其中水电及电梯工须提供应急管理部门颁发的特种作业操作证。

2. 工作中必须规范操作、恪尽职守、爱岗敬业、保证自己所在岗位不出现安全隐患。

六、劳务外包公司相关要求和责任

1. 根据采购人对劳务外包不同岗位的服务要求，招使相应人员，并对其劳务人员进行管理。员工与成交供应商存在劳动法律关系（包括劳动合同关系、工资保险关系和劳动用工手续等），成交供应商为用工单位，员工与采购单位只存在工作管理关系，不存在劳动法律关系。

2. 与员工签订劳动合同、劳动合同管理（包括员工资料录入、员工花名册、员工资料复核等）、办理离职手续等。

3. 负责员工入职后工作档案管理、日常工作打卡管理，对员工严格进行严格考核，凡有迟到、早退、旷工等情况的，作为考核的依据，以调动大家工作积极性，并按月提供考勤表。

4. 负责定期对员工进行岗位培训，如劳动保障法律法规、心理常识教育、员工手册学习及相关业务培训等。

5. 编制员工工资表与发放工资，扣缴个人所得税、“五险一金”代扣代缴等；为员工购买社会保险，办理社会保险相关事项等；员工不愿购买社会保险的，应与派遣员工另行签订协议。在采购人处服务的所有人员的工资待遇，成交供应商须按采购人的预算要求全额保证发放到实际提供服务的人员，不得扣留或从中获取任何利润。

6. 负责员工工伤、工亡保险等事务办理（成交供应商在接到采购人报案电话后 24 小时内，应安排专职人员对接协助办理工伤事故的住院治疗、工伤鉴定、工伤理赔等手续工作），由劳务外包公司负责相应责任的承担，与采购人无关。

7. 招标的劳务人员身份证复印件需提交给采购人。

8. 必要的情形下，根据患病员工的要求，协助患病员工办理住院相关手续。

9. 负责员工劳动争议调解、仲裁、诉讼处理。

10. 负责为员工出具相关证明：如收入证明、在职离职证明、转正定级证明、参保证明等。

11、劳务人员考核

接受采购人考核（根据采购人内部规章制度）；

遵守采购人纪律和相关规章制度。

第四部分 商务要求

一、服务期：服务期一年

二、实施地点：甲方指定范围。

三、报价要求：投标报价以人民币为结算单位。包含本项目范围内的所有采购内容所需收取的全部费用。未经采购人事先书面同意，采购人不再支付任何额外费用。

四、付款方式和条件：

1、在合同总服务费内按月以实际提供的服务量为结算标准进行结算。每季度末采购单位针对服务内容、质量、人员能力等方面全方位进行考核，根据得分情况最终确定是否扣款。

2、自合同签订之日起劳务费用原则上每个月结算一次（实际支付情况以最终签订合同约束为准），由乙方负责开具正式发票，甲方在收到乙方开具发票的10个工作日内支付费用。如出现社会保险缴费项目、基数、比例调整等，甲乙双方应按照国家或地市相关要求协商调整相关费用

五、验收要求：

1、所验各项内容最终验收达不到招标文件要求和投标响应文件承诺的，将视为验收不合格，成交投标人应在采购人要求的时间内无条件整改至验收合格。

2、若发现成交投标人有弄虚作假的，采购人有权解除合同，并且要求成交投标人赔偿相关损失。

3、验收标准：按招标文件、投标响应文件及澄清函等技术指标进行验收。各项指标均应符合验收标准及要求。

4、验收合格后，填写验收单，双方签字生效。

5、验收依据：本项目所有服务成果，须满足采购人采购及日常工作的服务要求。还包括合同文本；招标文件及澄清函、投标响应文件；行业制定的相应的标准和规范。

六、违约责任

1、按照《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

2、未按合同要求提供服务或服务质量不能满足服务要求和标准，采购人有权终止合同，并对供方违约行为进行追究，同时按照《中华人民共和国政府采购法》的有关规定进行处罚。

七、合同争议的解决

合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协议达不成一致时，按照《中华人民共和国民法典》中的相关条款可向采购人所在地人民法院提起诉讼。

第五部分 合同主要条款

(仅供参考，以最终签订的合同为准)

第六部分 磋商响应文件格式

项目编号：ZCSP-岚皋县-2025-00579

岚皋县人民法院物业管理服务项目 竞争性磋商响应文件

供 应 商（盖公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

时 间：_____

目 录

- 第一章 磋商响应函
- 第二章 磋商响应一览表
- 第三章 法定代表人证明书及授权委托书
- 第四章 供应商资格证明文件
- 第五章 服务方案
- 第六章 项目人员配备
- 第七章 企业实力
- 第八章 服务承诺
- 第九章 应急预案
- 第十章 业绩
- 第十一章 供应商承诺书
- 第十二章 其他证明资料

第一章 磋商响应函

岚皋县人民法院：

我单位收到贵单位 ZCSP-岚皋县-2025-00579 号磋商文件，经详细研究，我们决定参加_____（项目名称）_____招标活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任：

1、愿意满足磋商文件中的一切要求，提供相关物业服务，投标总报价为：人民币（大写）：_____元（小写¥_____）

2、我方提交的投标文件为正本____份、副本____份。

3、我们已详细审查全部磋商文件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

4、我们完全理解并同意贵方在磋商文件中的有关取消投标资格的条款。

5、如若成交，将根据磋商文件的要求、响应文件及承诺条件，全面签约并履行合同规定的责任和义务。

6、我们理解，最低报价不是成交的唯一条件，你们有选择成交者的权力。

7、我方愿按《中华人民共和国民法典》第三编（合同）履行自己的全部责任。

8、我方的竞争性磋商响应文件自投标之日起____天内有效。

9、所有关于本文件的函电，请按下列地址联系：

供应商全称：（印章）

地 址：

开户银行：

帐 号：

电 话：

传 真：

邮 编：

授权代表：

年 月 日

第二章 磋商一览表

报价人名称：

岗位	数量 /人	增值税税率%	劳动报酬费/ 年/人	各项社会保险费/ 年/人	管理费/年 /人	小计
				按国家政策以实际缴纳金额为准		
				按国家政策以实际缴纳金额为准		
				按国家政策以实际缴纳金额为准		
				按国家政策以实际缴纳金额为准		
合计投标 总报价 (小写)						
合计投标总报价 (大写)						

说明：

1. 以下内容为实质性响应内容, 报价人不得漏写或错写, 因漏写或错写将导致报价文件不予接受。
2. 增值税税率一列, 如果增值税税率为 6%, 则填 6, 不要加上百分号 (%)。请勿错填。
3. 供应商报价: 所有报价请填写含税价格, 请各报价人提供准确。
4. 本项目磋商报价以人民币报价, 供应商所报价格应为含税全包价, 包括人工费、住宿费、税金、相关伴随费用等, 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。

供应商名称: _____ (盖章)

法定代表人或被授权人: _____ (签字或盖章)

_____年____月____日

第三章 法定代表人证明书及授权委托书

一、法定代表人证明书

供应商名称：_____

注册地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 系_____(供应商名称)的法定代表人。

特此证明！

附：法定代表人身份证复印件

法定代表人身份证复印件（正、反面）粘贴处

供应商名称（盖单位章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：_____年____月____日

二、法定代表人授权委托书

岚皋县人民法院：

注册于（工商行政管理局名称）之（投标单位全称）法人代表（姓名、职务）
授权（被授权人姓名、职务）为本公司的合法代理人，就本项目（项目名称）
第 标段 的招标及合同的执行和完成，以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。

附：全权代表姓名： 性别： 年龄：

职 务： 身份证号码：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：电传：

法定代表人/授权代表身份证复印件

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)

投标单位名称（公章）：

法人代表（签字或盖章）：

被授权人（签字）：

本授权有效期为自开标之日起 天：

年 月 日至 年 月 日

第四章 供应商资格证明文件

磋商供应商资格证明文件主要内容：

（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、自然人只需提交身份证）；

（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（法定代表人直接参加只需提供法定代表人身份证）；

（3）财务状况报告：提供近三年（2022—2024 年）任意一年财务审计报告或银行出具的开标前六个月的资信证明；

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（须附相关证明材料或书面声明）；

（5）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供投标人 2024 年 11 月至今任意一个月的完税证明（依法免税的投标人应提供相关文件证明）、2024 年 11 月至今任意一个月已缴纳社会保险的证明（专用收据或社会保险缴纳清单或社保缴纳证明，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明）】；

（6）参加政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明，以及投标单位在“信用中国”网站查询（www.creditchina.gov.cn）未被列入重大税收违法案件当事人名单、在“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn>）查询未被列入失信被执行人及在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

（7）须提供公安部门颁发的有效期内的《保安服务许可证》；

（8）本项目专门面向小微企业，投标企业须提供中小企业声明函。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。

附件 1:

法定代表人身份证明书

投标单位名称: _____

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_____ (投标单位名称) 的法定代表人。

特此证明。

投标单位: _____ (盖单位章)

_____年____月____日

附件 2:

法定代表人授权委托书

岚皋县人民法院:

注册于(工商行政管理局名称)之(投标单位全称)法人代表(姓名、职务)
授权(被授权人姓名、职务)为本公司的合法代理人,就本项目(项目名称)
第 标段的招标及合同的执行和完成,以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。

附: 全权代表姓名: 性别: 年龄:

职 务: 身份证号码:

通讯地址:

邮政编码:

电 话: 电传:

法定代表人/授权代表身份证复印件

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)

投标单位名称(公章): 法人代表(签字或盖章):
被授权人(签字):

本授权有效期为自开标之日起 天:

年 月 日至 年 月 日

附件3：具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

致：_____

作为参加贵公司组织的招标项目的投标单位，本公司郑重申告并承诺：我公司具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明，如有隐瞒或违反，同意接受企业及公安部门处理和处罚决定。

投标单位（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

附件 4：参加政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明格式

致：_____

我方_____（投标单位名称）郑重声明在参加本次政府采购活动前3年内的经营活动没有重大违法记录。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。

投标单位（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

附件 5:

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¹，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。

第五章 服务方案

第六章 项目人员配备

第七章 企业实力

第八章 服务承诺

第九章 应急预案

第十章 业绩

第十一章 供应商承诺书

陕西省政府采购供货商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书 I

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向政府采购单位、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、不向政府代理机构和采购单位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成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购订单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供货商。
- 6、不再提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购单位的合法权益。
- 7、不与采购单位、代理机构政府采购评审专家或其他供货商恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和政府代理机构招标采购要求，承担因违约行为给采购单位造成的损失。
- 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： （全称及公章）

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：

邮编：

地址：

电话：

时间： ____年____月____日

致：岚皋县人民法院

作为参加贵公司组织____（项目名称）____的供应商，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。

供应商	法定代表人/被授权人	日期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日

致：岚皋县人民法院

作为参加贵公司组织（项目名称）的供应商，本公司郑重申告并承诺：近三年受到有关公安部门的行政处理、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。

供应商	法定代表人/被授权人	日期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日

承诺书V

致： 岚皋县人民法院

作为参加贵公司组织____（项目名称）的供应商，本公司承诺：参加本次磋商提交的所有资质证明文件及业绩证明文件是真实的、有效的，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。

供应商	法定代表人/被授权人	日期
（公章）	（签字或盖章）	年 月 日

第十二章 其他证明资料

（投标单位认为对其有利的，或者对评分内容有利的其他资料）