

陕西省省级单位政府采购中心

公开招标文件

(专门面向中小企业项目)

项目名称：陕西省计量科学研究院 2026 年物业管理服务项目

项目编号：SNCG-FM-2025239

采购人：陕西省计量科学研究院

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2025 年 12 月 11 日

目录

第一章 投标邀请函	1
第二章 投标人须知	7
一、定义	7
二、投标人注意事项	7
三、招标文件	15
四、投标报价	17
五、投标文件	18
六、组织开标	19
七、资格审查	20
八、组织评标	21
九、中标	26
十、签订政府采购合同	27
十一、其他	28
十二、采购代理服务费	29
第三章 评审办法及标准	30
第四章 招标内容及采购要求	40
第五章 合同基本条款	67
第六章 投标文件构成及格式	71
第一部分 资格证明文件	74
第二部分 符合性证明文件	85
第三部分 投标方案	93

第一章 投标邀请函

陕西省计量科学研究院 2026 年物业管理服务项目潜在的投标人可在全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统免费获取招标文件，并于 2026-01-06 09:30:00 前递交投标文件。

一、项目名称：陕西省计量科学研究院 2026 年物业管理服务项目

二、项目编号：SNCG-FM-2025239

三、采购人：陕西省计量科学研究院

地址：西安市航天基地神舟六路南段 580 号

联系人：张老师

联系方式：029-85838133

四、采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

地址：西安市碑林区长安北路 14 号

联系人：陈老师

联系方式：029-88661246

五、招标内容和要求

本项目为陕西省计量科学研究院 2026 年物业管理服务项目。（详见招标文件第四章〈招标内容及采购要求〉）

六、资金来源：预算内

七、采购预算：500 万元（最高限价 479 万元）

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

十、投标人资格要求

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供下列材料：

1、营业执照等主体资格证明文件：提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。

2、财务状况报告（以下两种资料提供任意一种即可）

（1）提供递交投标文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交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），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码；

（2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明。

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

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

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

6、控股管理关系：提供直接控股和管理关系清单。若与其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则投标无效。

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

8、法定代表人授权委托书：法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加投标的，须提供法定代表人授权委托书。招标文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，

还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。

9、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；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）。

10、特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可：

（1）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

（2）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。

11、本项目不接受联合体投标，不允许分包。投标人应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立投标，不分包。

备注：

1、以上资格要求均为必备资格，需提供相关证明文件并加盖投标人公章（如相关证明材料由第三方出具，应有第三方公章），缺少其中任何一项，其投标文件视为无效文件。

2、《投标人信用记录书面声明函》《控股管理关系》《法定代表人授权委托书》《书面声明》《残疾人福利性单位声明函》《非联合体不分包投标声明》应按招标文件第六章第一部分给定的格式填写。

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

4、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及税收缴纳证明。

十一、执行的其他政府采购政策

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

2、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）以及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51号）。财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。

4、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20号）。

5、《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）、陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）。

6、详见《投标人须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

十二、获取招标文件的时间及方式

1、获取方式：投标人可登录全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入投标人界面后，选择有意向的项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”免费下载电子招标文件。

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

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

4、获取时间：2025 年 12 月 12 日至 2026 年 01 月 05 日，每天上午 08:00:00 至 12:00:00，下午 12:00:00 至 18:00:00（北京时间，法定节假日除外）

十三、投标保证金的交纳

本项目不收取投标保证金。

十四、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

1、提交投标文件：电子投标文件一份。

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

2、提交投标文件截止时间：2026 年 01 月 06 日 09:30

3、开标时间：同提交投标文件截止时间

4、开标地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 406 室（不见面开标）。

5、开标形式：本项目采用不见面开标方式。投标人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）首页选择“不见面开标-陕西省本级”自行调试，并按照工作人员要求进行投标文件解密，远程观看开标直播。及时加入网络开标大厅公布的腾讯 QQ 号，以便澄清等情况处理。如遇困难，请拨打系统平台技术支持电话：4009980000。

开标时，投标人应按照工作人员要求进行远程解密，如因投标人自身原因，在规定时间内未完成投标文件解密，按无效投标对待。

备注：

1、相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·）服务指南·）下载专区】中的《陕西省公共资源交易中心政府采购项目远程不见面开标操作手册（供应商版）》。

2、“规定时间”由现场工作人员具体确定。

十五、采购代理机构收费标准：免费

十六、公告期自发布之日起 5 个工作日。

十七、陕西省省级单位政府采购中心联系电话：029-88661294

特别提醒：

1、本项目采用电子化投标及远程不见面开标方式。投标人须使用数字认证证书（CA 锁）对电子投标文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。开标前，投标人需登录网络开标大厅。开标时，按照工作人员要求进行远程解密，如因投标人自身原因造成无法解密投标文件，按无效投标对待。

2、制作电子投标文件。投标人须在“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投标文件，制作扩展名为“*.SXSTF”的电子投标文件。”

3、递交电子投标文件。登录全国公共资源交易中心平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—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—上传投标文件”，上传加密的电子投标文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、为了保证远程不见面开标顺利进行，投标人需使用配备音响和拾音设备的电脑提前 1 小时登录网络开标大厅（相关操作流程见本章第十四条第 5 款备注（1））。

5、投标人需安装新点播放器，以便观看远程不见面开标直播画面（播放器下载链接为：<https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Down&SoftGuid=55aa4e06-c384-4005-bcb9-48932d410fd4>）。

第二章 投标人须知

一、定义

- (一) 采购人：陕西省计量科学研究院
- (二) 监督机构：陕西省财政厅
- (三) 采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心
- (四) 投标人：拟向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人

二、投标人注意事项

(一) 询问

投标人针对招标文件（包括采购需求、投标人资格条件、商务条款等）和公开/邀请招标资格审查结果依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；投标人向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应告知采购人并协助采购人做出答复。

投标人对采购过程（不含公开/邀请招标资格审查结果）、中标（成交）结果，向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应在三个工作日内书面答复。

(二) 现场踏勘及标前答疑会

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

答复内容可能影响投标文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的投标人，由此造成的偏差由各投标人自行负责。

本项目不组织集中踏勘和标前答疑。

(三) 质疑和投诉

投标人如果认为招标文件（包括采购需求、投标人资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取招标文件之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；投标人如果认为采购过程（不含公

开/邀请招标资格审查结果)或中标结果使自身的合法权益受到损害,可以在知道或应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内,以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

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

《政府采购供应商质疑函范本》链接地址:

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

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

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

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

- (1) 质疑人不是参与本次政府采购项目的投标人或潜在投标人;
- (2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的;
- (3) 未在法定期限内提出质疑的;
- (4) 质疑未以书面形式提出,或质疑函主要内容构成不完整的,或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的;
- (5) 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的;
- (6) 以非法手段取得证据、材料的;
- (7) 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。

5、质疑人对陕西省省级单位政府采购中心或采购人的答复不满意，以及陕西省省级单位政府采购中心或采购人未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。

6、投标人投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

7、对捏造事实、提供虚假材料进行质疑、投诉的行为予以严肃处理：

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规的规定，投标人质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。投诉人在全国范围内十二个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。对于捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，财政部门应当予以驳回，并将其列入不良行为记录名单，禁止其一至三年内参加政府采购活动。

8、对捏造事实诬告陷害他人、诽谤他人的法律适用：

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

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

9、质疑函递交地址：陕西省公共资源交易中心交易受理处

联系电话：029-88661257

投诉书递交地址：西安市莲湖区冰窖巷 6 号陕西省财政厅 509 室

联系电话：029-68936154

（四）关于信用记录的查询和使用

1、采购人将在资格审查阶段通过【信用中国（www.creditchina.gov.cn）】、【中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】网站对投标文件中的《投标人信用记录书面声明函》的信用情况进行甄别。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其

他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的投标人，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，其投标或成交资格将被取消。

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、投标人信用记录及企业基本信息查询的时间段为“招标公告发布之日（含当日）至提交投标文件截止之日（含当日）”。信用记录及企业基本信息查询的结果，可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。投标人未如实填报《投标人信用书面声明函》的，视为“投标人提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

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

（五）落实的政府采购政策

1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的有关规定，在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，则参与政府采购活动时，货物和服务项目对小型和微型企业产品的价格给予6%-10%的价格扣除，工程项目给予3%-5%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

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，不享受政府采购价格扣除优惠政策。

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，货物和服务项目可给予联合体或者大中型企业的报价 2%-3%的扣除，工程项目为 1%—2%的扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体或者接受分包的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。

根据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）的有关规定，货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46 号文件规定的 6%—10%提高至 10%—20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由 2%—3%提高至 4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46 号文件的规定执行。

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

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

2、监狱企业应符合《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）文件规定，并提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于**监狱企业的证明文件**复印件，监狱和戒毒企业视同小型、微型企业。

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

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

4、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库〔2019〕9号)有关要求,采购人拟采购的产品属于品目清单范围的,采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书,对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

5、根据国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号)有关要求,在技术、服务等指标满足采购需求的前提下,要优先采购节能产品,对部分节能效果、性能等达到要求的产品,实行强制采购。

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

7、环境标志产品政府采购品目清单详见财政部、生态环境部《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕18号)。

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

9、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号),自2021年起,各级预算单位应当按照不低于10%的比例预留年度食堂食材采购份额,通过脱贫地区农副产品网络销售平台采购脱贫地区农副产品。

10、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》(财库〔2021〕20号),各级预算单位要按照不低于10%的预留比例在“832平台”填报预留份额。鼓励各级预算单位工会组织通过“832平台”采购工会福利、慰问品等,有关采购金额计入本单位年度采购总额。

11、根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融

资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）规定“有融资需求的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产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。”

12、根据陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）规定“中小企业可根据各银行提供的方案，自行选择符合自身情况的金融产品，并根据方案中列明的联系方式和要求向相关银行提出信用融资申请。银行根据中小企业的申请开展尽职调查，合理确定融资授信额度。中小企业获得政府采购合同后，凭政府采购合同向银行提出融资申请。”（陕西省政府采购信用融资平台：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）。

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

（六）关于产品和服务

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

2、采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，投标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。

3、主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。

4、根据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）与《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号）的有关规定，未经核准同意，投标人投标时必须提供本国产品，投标人以进口

产品参与投标的，将作无效投标处理。

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

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

（七）关于同一品牌产品的处理

1、单一产品采购项目中，提供相同品牌的产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，按以下处理：

（1）采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且投标报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照技术方案、售后服务等内容确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

（2）使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会按照投标报价最低的方式确定一个获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

2、非单一产品采购项目，采购人将根据采购项目技术构成、产品价格比重等因素确定核心产品（可能不止一种），并在招标文件中载明。提供相同品牌的核心产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，按以下处理：

（1）采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌核心产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且投标报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照技术方案、售后服

务等内容确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

(2) 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会按照投标报价最低的方式确定一个获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

(3) 核心产品为两个以上时，多家投标人提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家投标人计算。

(八) 知识产权与保密事项

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

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

(九) 投标人的投标费用自理

三、招标文件

(一) 招标文件包括下列内容

第一章 投标邀请函

第二章 投标人须知

第三章 评审办法及标准

第四章 招标内容及采购要求

第五章 合同基本条款

第六章 投标文件构成及格式

(二) 招标文件的检查及阅读

投标人下载招标文件后应仔细阅读检查招标文件中的所有内容，按照

招标文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在投标文件中对招标文件做出全面的响应，并按招标文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织招标的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版招标文件，投标人应按新版招标文件重新编制投标文件。原招标文件及投标文件失效。

投标文件封面、投标函以及法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）应当与最新发布的招标文件保持一致，否则将被视为无效投标文件。

（三）招标文件的修改、澄清

1、在提交投标文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心可对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为招标文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在投标截止时间 15 日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**；不足 15 日，陕西省省级单位政府采购中心将顺延提交投标文件的截止时间。

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

3、各投标人在提交投标文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的更正公告，也可登录全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统查看左上角的信息提醒，陕西省省级单位政府采购中心**不再单独通知**，因投标人未及时关注所造成的一切后果由投标人自行承担：

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

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

(四) 招标文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心

四、投标报价

投标报价是投标人响应招标项目要求的全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。投标人在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，招标文件未列明，而投标人认为应当计取的费用均应列入报价中。报价时不论是否计取，采购人均按已计取对待。

(一) 投标人应严格按照《投标文件构成及格式》中《开标一览表》中的相关要求填写。

(二) 投标报价货币：人民币；单位：元（报价最多保留到小数点后两位）。

(三) 《开标一览表》中的投标报价只能提交唯一报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择的报价将不予接受，按无效投标处理。

(四) 投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，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确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

(五) 因投标人对招标文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由投标人自己负责。

五、投标文件

（一）投标文件形式

本项目采用电子投标文件的形式。

编制电子投标文件时，应使用最新发布的电子招标文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子投标文件进行签署、加密、递交及解密等相关操作。

1、电子招标文件下载。投标人登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 企业端】后，在【招标公告/出让公告】模块中选择项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”下载电子招标文件（*.SXSZF）。

注意：该项目如有变更文件，则应点击“项目流程>答疑文件下载”下载更新后的电子招标文件（*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件，系统将拒绝接收。

2、电子招标文件需要使用专用软件打开、浏览。投标人可在全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 服务指南·> 下载专区】免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子招标文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 服务指南·> 下载专区】中的《陕西省公共资源交易（政府采购类）投标文件制作软件操作手册》。

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

（二）投标文件语言及有效期

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

2、投标文件有效期为**自开标之日起 90 个日历日**。如中标，延长至合同执行完毕时止。

（三）投标文件的提交

电子投标文件可于提交投标文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站“电子交易平台>企业端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，投标人应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省），选择“首页>电子交易平台>企业端>我的项目”，点击“项目流程”，在打开的“项目管理”对话框中选择“上传投标文件”，上传加密的电子投标文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

（四）投标文件的补充、修改和撤回

1、投标人在递交投标文件后，且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、修改或撤回。

2、对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版，再重新提交新版。

3、投标文件提交截止时间后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

（五）投标人提交投标文件时，出现下列情况之一的，其投标文件将被拒绝接收：

- 1、逾期提交电子投标文件；
- 2、提交的电子投标文件与本项目不相符的。

六、组织开标

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

（二）本项目采用不见面开标方式。投标人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）首页选择“不见面开标-陕西省本级”自行调试，并按照工作人员要求进行投标文件解密，远程观看开启直播。及时加入网络开标大厅公布的腾讯 QQ 号，以便澄清等情况处理。如遇困难，请拨打系统平台技术支持电话：4009980000。

参加投标的投标人不足 3 家的，不得开标。

（三）开标时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目投标人数约定解密时长，投标人应在规定时间内，使用电子投标文件加

密时所用的数字认证证书（CA 锁）自行解密电子投标文件。未在规定时间内解密的，视为投标无效。

（四）投标人对开标过程有疑义，以及认为采购人、陕西省省级单位政府采购中心相关工作人员有需要回避情形的，应在网络开标大厅提出询问或回避申请，采购人、陕西省省级单位政府采购中心应当及时处理。

（五）投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

（六）在开标环节出现下列情况之一的，其投标文件视为无效文件：

- 1、投标人拒绝对电子投标文件进行解密的；
- 2、因投标人自身原因（如解密时使用的 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。

（七）特殊情形下的应急处置

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

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

七、资格审查

（一）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，对电子投标文件中的投标人资格证明文件进行审查。

（二）出现下列情形的，投标文件将被视为无效：

- 1、不具备招标文件中规定的资格要求的；

2、未按招标文件要求提供资格证明文件，或未按招标文件要求加盖公章的；

3、资格审查小组认为投标人的资格证明文件存在疑点，要求投标人通过公共资源电子交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等形式提供更清晰有效的证明文件，投标人不能在规定时间内提供符合招标文件要求的证明文件的。

（三）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，并告知无效投标人资格审查未通过的原因。

（四）合格投标人不足 3 家的，不得评标，应予以废标。

八、组织评标

（一）采购代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

1、核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；

2、宣布评标纪律；

3、公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形；

4、组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长；

5、在评审期间采取必要的通讯管理措施，保证评审活动不受外界干扰；

6、根据评标委员会的要求介绍政府采购相关政策法规、招标文件；

7、维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；

8、核对评标结果；

9、评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

10、处理与评标有关的其他事项。

采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧

视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随招标文件一并存档。

(二) 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

1、严格遵守评审工作纪律，按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；

2、招标文件内容违反国家有关强制性规定或者招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，应当停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况；

3、审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；

4、要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

5、对投标文件进行比较和评价；

6、确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；

7、配合答复投标人的询问、质疑和投诉等事项，不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；

8、向采购人、陕西省省级单位政府采购中心或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

(三) 组建评标委员会

1、为了确保评标工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立评标委员会。评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为 5 人以上单数。其中，评审专家不少于成员总数的三分之二。

采购项目符合下列情形之一的，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数：

(1) 采购预算金额在 1000 万元以上；

(2) 技术复杂；

(3) 社会影响较大。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标。陕西省省级单位政府采购中心工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。

评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。

2、评标专家从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。对技术复杂、专业性强的采购项目，通过随机方式难以确定合适评审专家的，经主管预算单位同意，采购人可以自行选定相应专业领域的评审专家。自行选定评审专家的，应当优先选择本单位以外的评审专家。

3、评标中因评标委员会成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致评标委员会组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评标。被更换的评标委员会成员所作出的评标意见无效。无法及时补足评标委员会成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评标活动，封存所有投标文件和开标、评标资料，依法重新组建评标委员会进行评标。原评标委员会所作出的评标意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建评标委员会的情况予以记录，并随招标文件一并存档。

（四）评标方法：本次评审采用综合评分法

评标方法分为最低评标价法和综合评分法。

1、最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

技术、服务等标准统一的货物服务项目，应当采用最低评标价法。

采用最低评标价法评标时，除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不能对投标人的投标价格进行任何调整。

2、综合评分法，是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。

（五）评标程序

分步评审，每一步评审不符合招标文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的投标人，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推

荐中标候选人。

1、投标文件的符合性审查

评标委员会依据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的全部实质性要求作出响应。

评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上没有响应招标文件要求的投标作无效投标处理，评标委员会应告知有关投标人未通过审查的原因，投标人不得通过修正或撤销不符之处而使其成为实质上响应。

2、投标文件的澄清

(1) 评标委员会在对投标文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求投标人对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等做出必要的澄清、说明或者补正。

(2) 依照《中华人民共和国民法典》的过失责任原则，澄清、说明或补正前评标委员会将按最不利于投标人的原则对投标文件做出评判。

(3) 评标委员会要求投标人澄清、说明或者补正投标文件应通过书面形式做出。投标人应当在规定的澄清时限内按评标委员会要求的方式，通过书面形式提交，投标人的澄清、说明或者补正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

(4) 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。澄清、说明或者补正的内容将作为合同履行的重要依据。

3、综合比较与评价

采用最低评标价法的，评标委员会对通过符合性审查的投标文件的投标报价由低到高顺序排列。

采用综合评分法的，评标委员会按“评审要素及分值一览表”中规定的评标标准，对通过符合性审查的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

出现下列情形的，投标人投标无效：

(1) 投标文件报价出现本章“四、投标报价”所列需要修正情形，但投标人对修正后的报价不予确认的；

(2) 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，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，要求投标人通过电子交易平台或电子邮件等书面形式做出说明(必要时提交相关证明材料)，投标人不能证明其报价合理性的。

4、推荐中标候选人

采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的，投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。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并列。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排名第一的中标候选人。

5、编写评标报告

评标委员会根据评标情况编制评标报告，评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

采购人书面授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会应在评标报告中明确中标人及中标金额。

评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- 1、分值汇总计算错误的；
- 2、分项评分超出评分标准范围的；
- 3、评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

4、经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告本级财政部门。

（六）有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同投标人的投标文件由同一台电脑编制；
- 3、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 6、不同投标人的投标文件相互混装；
- 7、政府采购法律法规及招标文件规定的其他情形。

九、中标

（一）陕西省省级单位政府采购中心在评标工作结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。

（二）本项目采用第 1 种方式确定中标人。

1、采购人在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。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。

2、采购人可以书面授权评标委员会直接确定中标人。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，评标委员会将根据采购人授权直接确定中标人。

（三）陕西省省级单位政府采购中心将在中标人确定之日起 2 个工作日内，在【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】、【全国公

公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上公告中标结果。

中标结果公告内容应当包括采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，中标人名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，中标公告期限以及评审专家名单。

中标公告期限为 1 个工作日。

（四）在公告中标结果的同时，陕西省省级单位政府采购中心向中标人发出中标通知书；采用综合评分法评审的，陕西省省级单位政府采购中心将通过全国公共资源交易平台（陕西省）告知未中标人本人的评审最终得分与排序。

（五）中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

十、签订政府采购合同

（一）自中标通知书发出之日起 25 日内，采购人与中标人应按招标文件和中标人投标文件的规定，签订书面合同。所签订的政府采购合同不得对招标文件和中标人的投标文件内容作实质性修改。

采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

（二）中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标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。

（三）招标文件、中标人的投标文件、《中标通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

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

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

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

(七) 采购人应当加强对中标人的履约管理，并按照采购合同约定，及时向中标人支付采购资金。对于中标人违反采购合同约定的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

十一、其他

(一) 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者陕西省省级单位政府采购中心沟通并作书面记录。采购人或者陕西省省级单位政府采购中心确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

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

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

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

(三) 在递交投标文件阶段、资格审查阶段、符合性审查阶段以及评标委员会评标阶段，当出现有效投标人不足 3 家时，除采购任务取消外，按照以下方式处理：

1、招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，采购人、采购代理机构改正后依法重新招标；

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

（四）采购代理机构应当采取必要措施，保证评标在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

有关人员对于评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

（五）招标文件未明确的其他事项，按《政府采购法》及其相关法律法规执行。

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

十二、采购代理服务费：免费

第三章 评审办法及标准

一、资格审查

资格审查表

序号	资格审查项	通过条件	结论	不通过原因
1	营业执照等主体资格证明文件	提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。		
2	财务状况报告	（以下两种资料提供任意一种即可）： （1）提供递交投标文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交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），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码； （2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明。		
3	社保缴纳证明	提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明。		
4	税收缴纳证明	提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务专用章。依法免税或无须缴纳税收的投标人，应提供相应证明文件。		
5	信用记录	提供《投标人信用记录书面声明函》。经查，投标人未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行		

		为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。		
6	控股管理关系	提供直接控股和管理关系清单。若与其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则投标无效。		
7	书面声明	提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。		
8	法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加投标的，须提供法定代表人授权委托书。招标文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。 法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。		
9	落实政府采购政策须满足的资格要求	本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；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）。		
10	特定资格要求	本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可： （1）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。 （2）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项		

		目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。		
11	本项目不接受联合体投标，不允许分包	投标人应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立投标，不分包。		
<p>资格审查小组成员：（签字或盖章）</p>				

二、符合性审查

符合性审查表

序号	符合性审查项	通过条件	结论	未通过原因
1	投标文件语言及有效期	投标文件语言及有效期符合招标文件要求。		
2	投标文件封面、投标函、法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）	三处均无遗漏，且与所投项目名称、项目编号、标段（如有）一致。		
3	投标文件签署、盖章	均按招标文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。		
4	开标一览表	（1）投标报价符合唯一性要求； （2）开标一览表填写符合要求； （3）计量单位、报价货币均符合招标文件要求； （4）未超出采购预算或招标文件规定的最高限价。		
5	投标人承诺书	完全理解并接受《质量安全责任承诺书》、《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》。		
6	技术服务要求	完全理解并接受对合格投标人、合格的货物、工程或服务要求，根据投标人投标文件《实质性条款响应》，结合招标文件第四章“★”标识的实质性要求没有负偏离。		
7	合同条款响应	有完全理解并接受招标文件合同基本条款要求的描述。		
8	无其他招标文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合招标文件规定的被视为无效响应的其他条款。		
评标委员会成员：（签字或盖章）				

三、综合比较与评价

评审要素及分值一览表

名称	最高 分值	名称
投标 报价	10	有效投标人的最低报价为评标基准价得 10 分，其他各投标人的报价得分按下列公式计算： $(\text{评标基准价}/\text{投标报价}) \times 10\% \times 100$ 。
总体 方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>投标人提出针对于本项目的物业安保服务总体计划方案，方案内容包括：①服务重难点分析②服务定位③服务目标④服务理念及特色。</p> <p>三、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①服务重难点分析：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②服务定位：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
保洁 服务 方案	9	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提供保洁服务方案，内容包括：①办公大楼保洁服务②室外保洁服务③设施设备清洁服务④停车场保洁服务⑤其他区域保洁服务⑥垃圾分类管理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 9 分）</p> <p>①办公大楼保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②室外保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③设施设备清洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④停车场保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑤其他区域保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑥垃圾分类管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>

保安服务方案	6	<p>一、评审内容 针对本项目提供保安服务方案，内容包括：①保安人员管理②门岗服务③巡逻服务④监控室服务。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分） ①保安人员管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②门岗服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③巡逻服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④监控室服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
房屋及实施维护服务	6	<p>一、评审内容 针对本项目服务内容提供房屋及实施维护服务方案，内容包括：①办公楼日常养护维修②电梯运行管理③地下停车场充电设备设施运行管理、维护④消防系统维护保养。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分） ①办公楼日常养护维修：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②电梯运行管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③地下停车场充电设备设施运行管理、维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④消防系统维护保养：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
水电锅炉及空调系统管理方案	6	<p>一、评审内容 针对本项目服务内容提供水电、锅炉及空调系统管理服务方案，内容包括：①给排水设备运行维护②供电设备管理维护③全域弱电系统维护保养管理④锅炉与空调系统运行管理。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p>

		<p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①给排水设备运行维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②供电设备管理维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③全域弱电系统维护保养管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④锅炉与空调系统运行管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
绿化服务方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目服务内容提供绿化服务方案，内容包括：①日常养护方案②水系养护方案。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①日常养护方案：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②水系养护方案：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
会议服务方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目服务内容提供会议服务方案，内容包括：①会议服务流程方案②会服人员培训考核方案。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①会议服务流程方案：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②会服人员培训考核方案：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
管理制度	4.5	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目具有良好的管理制度，内容包括：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。</p>

		<p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①岗位职责：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②内控制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
档案管理方案	3	<p>一、评审内容</p> <p>根据本项目特点制定档案管理方案，内容包括：①档案规划和保管措施②档案的备案登记和移交措施。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①档案规划和保管措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②档案的备案登记和移交措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
项目经理	5	<p>1、学历（满分1分）</p> <p>项目经理具有本科及以上学历得1分。</p> <p>赋分依据：需提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>2、经验（满分 4 分）</p> <p>项目经理具有 5 年物业服务管理经验，得 2 分；每增加一年管理经验额外加 1 分，最多加 2 分，满分 4 分。</p> <p>赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的管理经验证明材料，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>备注：除上述赋分依据外，还须同时提供投标人为项目经理缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本大项（5 分）不得分。</p>
团队人员	3	<p>投标人承诺：在满足招标文件（69 人）的条件下，每增加 1 人得 0.5 分，满分 3 分（承诺须明确具体人数，格式自拟）。</p>

<p>节能降耗方案</p>	<p>3</p>	<p>一、评审内容 根据本项目提出详细的节能降耗方案，方案内容包含：①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分） ①节能降耗原则：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②节能降耗的具体措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
<p>应急预案</p>	<p>4.5</p>	<p>一、评审内容 针对本项目特点提供应急预案，预案内容包含：①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震、电梯困人②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事③其他：重要接待、重大活动、迎检活动、大型节庆及各类检查。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分） ①突发紧急事件：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②违法事件：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③其他：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
<p>组织架构</p>	<p>4.5</p>	<p>一、评审内容 针对本项目特点有明确的组织架构，内容包含：①组织机构运行配备方案②专业服务团队的职能分工方案。</p> <p>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，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分） ①组织机构运行配备方案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②专业服务团队的职能分工方案：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>

业绩	8	<p>1、提供 2022 年 1 月 1 日以来物业服务项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计 1 分，满分 4 分；</p> <p>备注：须提供完整合同业绩及对应发票复印件（发票可提供服务期内任意一张），并加盖投标人公章，以上两种证明材料同时提供方可得分，否则不得分。</p> <p>2、每提供一份对应合格业绩的服务好评（以被服务单位加盖公章的好评证明材料为计分依据，格式自拟），得 1 分，满分 4 分。</p>
设备工具	4.5	<p>一、评审内容</p> <p>投标人针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包括：①劳保设备和安保用具②人员服装及物业日常消耗品③绿化用品。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>3、针对性：设备工具能紧扣项目实际情况，配置合理科学。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①劳保设备和安保用具：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②人员服装及物业日常消耗品：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③绿化用品：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
服务承诺	3	<p>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 1 分。无承诺不得分。</p> <p>2、承诺：上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行，得 1 分。无承诺不得分。</p> <p>3、承诺：储备有可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置，得 1 分。无承诺不得分。</p>
合理化建议	2	<p>针对物业服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并向采购人提出合理化建议，每提供一条得 1 分，满分 2 分。</p>
说明	<p>评标委员会成员须按照本评审要素据实打分。</p>	

第四章 招标内容及采购要求

一、项目概况

本项目为陕西省计量科学研究院物业管理服务采购项目，为不断提高陕西省计量科学研究院后勤服务工作的效率和质量，提高后勤服务满意度，促进科研、管理及检定校准工作的有序开展和良性发展，从而更好的为全院干部职工提供更为优质的、便捷的、人性化的服务保障，特实施本次陕西省计量科学研究院物业服务采购项目。

二、服务范围

陕西省计量科学研究院位于西安市国家航天产业基地神舟六路南段 580 号，园区共计 7 个单体建筑，总建筑面积 61751 m²（其中地上建筑面积 41075 m²，地下建筑面积 20676 m²），园区绿化率 37%。

三、服务内容及要求

▲（一）房屋及实施维护服务

1、办公楼日常养护维修

1) 服务内容

办公楼（区）及附属设施房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、采光顶、楼梯、通风道、道路、球场、停车位、车库、标识牌等的日常养护维修。

2) 服务标准

（1）确保陕西省计量科学研究院办公楼（区）及附属设施房屋建筑公共区域的完好和正常使用；墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺；门窗、采光顶完好无损。如遇缺损，及时通知采购人，由采购人联系房屋建造方进行修缮。

（2）对房屋公共区域进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整；根据房屋实际使用情况和使用年限，定期检查，做好检查记录。

（3）及时完成各项零星维修任务，维修合格率 100%，一般维修任务不超过 24 小时。遇紧急情况或出现重大问题时，应采取必要的应急措施，并

及时向后勤保障部报告，然后提出解决方案或建议，由后勤保障部报请主管领导同意后组织实施。

2、电梯运行管理

1) 服务内容

对陕西省计量科学研究院全域电梯进行日常运营管理。

2) 服务标准

(1) 建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，确保电梯按规定时间运行，安全设备齐全有效，通风、照明及其它附属设施完好。

(2) 严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程。

(3) 轿厢、井道保持清洁；警铃或其它救助设备功能完备，安全装置有效无缺损，电梯运行无异常；电梯机房实行封闭管理，机房内温度不超过设备安全运行环境温度，配备应急照明、灭火器，盘车工具要齐全。

(4) 电梯出现故障，接到报修后物业维修人员应在 5 分钟内到达现场，采取措施排除故障，如果不能排除故障，应及时联系专业电梯维保人员排障，要求电梯设施完好率达到 100%。

3、地下停车场充电设备设施运行管理、维护

1) 服务内容

地下停车场充电桩的日常运行管理，安全检查，日常保养维护。

2) 服务标准

(1) 建立停车场规章制度和充电设备使用规范，明确管理流程。制定安全巡检计划和应急预案，确保停车场及设备设施安全。

(2) 建立充电设备的巡检和维护计划，配备专业的维护团队，确保设备的正常运行。

(3) 定期对充电设备设施进行日常保养，包括但不限于清理设备内外的灰尘，确保所有部件的紧固，并检查指示灯、熔断器、保险丝以及避雷装置是否正常工作；检查所有安全部件的可靠性，消除可能存在的隐患，调整或更换易损部件，校验电表，以及检查控制板、开关电源、通讯板、继电器和接触器等关键部件。

4、消防系统维护保养

1) 服务内容

对陕西省计量科学研究院全域火灾自动报警系统；自动喷淋系统；室内灭火栓；排防烟系统；安全疏散、应急系统；防火门系统；二氧化碳灭火器、七氟丙烷灭火系统、便携式灭火器等进行日常管理、使用和养护。

2) 服务标准

(1) 严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态。在服务期内确保二氧化碳灭火器、七氟丙烷灭火系统、便携式灭火器等在内的整个消防系统和消防器具通过消防部门的消防年检，取得年检合格证，到期的二氧化碳灭火器、便携式灭火器等所有消防器具由物业负责年检和充装，费用由投标人负责。

(2) 定期检查保养消防设备，负责全域所有消防器材专业维保工作，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率均为 100%。负责对接并接受行政区域内主管部门及其他相关职能管理部门的监管，一切责任由投标人自行承担。

(3) 安全出口、疏散指示灯火灾时应在维持 90 分钟以上的照明时间，引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

(4) 保证消防水箱完好，防止水箱漏水，每月对水箱进行打扫，排放水中的沉淀物和杂质；消防水带每季度检查一次，应无破损、发黑、发霉现象；联动控制设备工作正常、显示正确，系统误报率不超过 3%；消防泵每月启动一次，每年保养一次；消火栓每月检查一次，保持消火栓箱内配件完好，阀杆每年加注润滑油并放水检查一次；探测器至少每年进行一次清洗除尘；消防管道、阀门至少每年进行一次除锈刷漆。

(5) 保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；按规定频次对消防设备定期检查，重大节日增加检查次数，有故障时，维修人员应能及时采取措施，排除故障。因中投标人巡查不到位、隐患未发现等问题所引发的火灾事故，全部责任由投标人负责。

(6) 消防值班室监控系统工作人员 24 小时值班，且必须有消防部门核发的上岗证书；有突发火灾应急预案，定期组织义务消防员的培训，每年组织一次消防火灾演练。

(7) 按照国家有关规定，投标人应委托具有专业资质的公司对消防系统进行定期维保，并承担相应的维保责任和维保费用。

▲（二）水电、锅炉及空调系统管理

1、给排水设备运行维护

1) 服务内容

对陕西省计量科学研究院办公楼（区）及附属设施室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等进行日常养护，确保其正常运行和使用。如有阀件、龙头、管道等的损坏应及时更换，不能积少成多，留下隐患；院内小型供水管线、排水管线的重新布置和改造。节约用水是对投标人考核的重要指标。

2) 服务标准

(1) 每日一次对给排水系统进行检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。

(2) 建立正常供水管理制度，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门、机电设备等日常维护，每月全面系统检查、保养、维护、清洁一次。

(3) 二次供水水箱保持卫生清洁，水箱每半年清洗消毒，无二次污染；二次供水操作人员需要有健康合格证；生活水箱、热水器检修口封闭、加锁，通气口需设隔离网，设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生。

(4) 定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通，特别是汛期来临之前要依据应急预案，做好排水管的疏通工作，准备应有的防汛材料，保证汛期道路、地下室、设备间无积水和浸泡的现象发生；楼面落水管落水口等保持完好，如有开裂、破损等要及时更换。

(5) 给排水系统发生事故时，维修人员在 5 分钟内到达现场抢修，一

般事故的抢修不超过 24 小时；一年内无重大管理责任事故；根据情况，制定事故应急处理方案；制定停水、爆管等应急处理程序，计划停水按规定提前通知。

(6) 相关计量器具、压力仪表按规定周期送有关部门校验；做好节约用水工作和用水统计工作，费用由投标人承担。

(7) 院内部供排水管线小规模改造、临时性供排水设施布设，要做到施工规范、整洁美观、安全可靠。

2、供电设备管理维护

1) 服务内容

对陕西省计量科学研究院办公楼（区）及附属设施供电系统、电线电缆、照明装置等设备进行日常管理和养护维修，确保各类供电设备的正常运行、使用；高低压配电设施设备日常值守保养、维保年检；电灯等照明设施损坏应及时更换，不能积少成多。进行小规模、临时的线缆铺设，线路改造和施工。

2) 服务标准

(1) 对供电范围内的电器设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录；建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电，做好用电统计工作。

(2) 工程部工作人员要 24 小时值班，建立严格的配送电运行制度、电器维修制度和配电室管理制度，配电室实行封闭管理，配备符合要求的灭火器材；设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生。

(3) 供电运行和维修人员必须持证上岗；建立运行维修值班制度，及时排除故障，一般故障排除时间不超过 2 小时，零星维修合格率 100%。

(4) 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电安全；管理和维护好围墙灯光亮化设施；供电设备完好率达到 95%、弱电设备完好率达到 95%。

(5) 制定临时停电应急预案及复电方案，保证园区停电时设备设施安

全问题，如因临时停电未做好应急处理措施而造成的设备设施损坏，一应损失由投标人承担。

(6) 需按照国家电力行业标准做好高低压配电设施设备日常值守保养工作，做好日常电力计量和突发停电复电工作，负责高低压系统设备设施维保年检事宜，费用由投标人承担。

(7) 依据《中华人民共和国电力法》、《电力交接验收规程》、《电力设备预防性试验规程》、《电力变压器运行规程》和国家相关的电气安装标准，电气运行安全规定，结合采购人实际情况，对本项目内所有的高低压配电设施及线路、电缆进行强检检测；每月定期巡视检查，一年一次年检预试，绝缘工具免费年检；每季度一次对电气设备进行检查；设备事故应急及处理；向采购人提交供电主管部门认可的年检预试报告。

(8) 高压配电柜维保要求：

1) 每个月一次对电气设备进行检查。

①检查母线接头处有无变形，有无放电变黑痕迹，紧固联接螺栓，螺栓若有生锈应予以更换，确保接头连接紧密。检查母线上绝缘子有无松动和损坏。②柜内的机械闭锁，电气闭锁应动作准确、可靠，开关小车推拉应灵活，无卡阻现象。③柜的接地应牢固良好，装有电器的可开启的门，应以裸铜软线与接地金属构件可靠地连接。④柜的正面各电器、端子排等应标明编号、名称、用途及操作位置，其标明的字迹应清晰、工整、不易脱落。⑤柜内二次回路的连接件均采用铜质制品牢固紧接，绝缘件采用自熄性阻燃材料，并应清洁干燥。⑥柜上装有装置性设备或其它有接地要求的电器，其外壳应可靠接地。

2) 每年一次对电气设备进行清理、检查和一次按预防性试验规程对高压柜进行预防性试验，并将试验报告交采购人存档，具体工作内容①：高压柜必须清理干净，漆层完好，各构件间连接应牢固，接头温度应在允许范围。②柜的接地应牢固良好，装有电器的可开启的门，应以裸铜软线与接地金属构件可靠地连接。③柜的正面各电器、端子排等应标明编号、名称、用途及操作位置，其标明的字迹应清晰、工整、不易脱落。④柜内二次回路的连接

件均应采用铜质制品牢固紧接，绝缘件采用自熄性阻燃材料，并应清洁干燥。⑤柜上装有装置性设备或其它有接地要求的电器，其外壳应可靠接地。⑥开关及一次电气设备必须作绝缘试验和耐压试验。⑦柜内的互感器作变比检查和测量绝缘电阻。⑧测量开关的分、合闸线圈直流电阻，开关接触电阻，动作电压和返回电压以及分闸时间。⑨校核继保器的动作值、返回值、整定值。

(9) 低压配电柜维保要求

1) 每个月一次对电气设备进行检查。

①观察母排的发热程度，示温蜡片有否熔化，各连接螺丝有否松动；②测量电容柜的温度，检查各电容器的外观有无变形，熔断器有无熔断，运行时不应该有任何声音。③低压柜的机械闭锁、电气闭锁应动作准确、可靠；④配电柜抽屉推拉应灵活、无卡阻现象。

2) 每年一次对电气设备进行清理、检查和一次年检内容：

①低压柜内设备与各构件间连接应牢固，接头温度应在允许范围；②低压柜的机械闭锁、电气闭锁应动作准确、可靠；③配电柜抽屉推拉应灵活、无卡阻现象；④低压柜的固定及接地可靠，漆层应完好、清洁整齐；⑤按预防性试验规程对设备进行预防性试验，并将试验报告交业主存档；低压柜每段母线绝缘电阻不应小于 $0.5M\Omega$ ，电力线路绝缘电阻不小于 $0.5M\Omega$ ，试验采用 500V 兆欧表；加 1000V 进行交流耐压试验；校核仪表、继电器的动作值和返回值。

(10) 接地系统每月检查地网有无脱漆、锈蚀、设备各接地处、导体搭接处是否牢固；每年进行一次接地系统的接地电阻测量。一年一次年检预试；每季度一次对电气设备进行清理、检查；每月定期巡视检查；设备事故应急及处理；做好绝缘工具年检服务。所有费用由投标人承担。

(11) 保持避雷系统完整性，不得擅自拆除、迁改避雷设施；每半年对楼顶层的避雷针、避雷带、避雷线、避雷网、屋面设备、其它金属物体的接地装置进行全面检查，有问题及时解决；每季度对强、弱电井、设备间内的机电设备、配电柜接地装置进行检查，每月对变配电设备接地装置、避雷器进行检查，保证所有机电设备、配电柜（箱）、管道、金属构架物接地良好。

做到一年内无重大管理责任事故。依据国家相关法律法规，每年进行一次雷电防护装置检测。

(12) 院内部小规模、临时的线路铺设和线路改造等要做到施工规范、整洁美观、安全可靠。

3、全域弱电系统维护保养管理

1) 服务内容

对陕西省计量科学研究院全域安防监控系统、停车场道闸系统、电动门系统、多媒体中控系统、周界报警系统等进行日常管理、使用和维保。

2) 服务标准

(1) 对各个系统严格管理，建立完整的值班制度和维修保养规则，驻场值班人员应认真监测系统运行状况，随时记录异常情况，及时报修。

(2) 按国家有关规范和要求派专业人员对系统定期检查测试、保养、维修，确保设备正常运行。必须向采购人管理部门提交详细的工作计划与工作安排，对每次检修、保养工作要认真做好记录，并交采购人相关人员签字。

(3) 每月至少对系统状态检查 2 次，每季度至少对项目内容进行检测 1 次；并如实填写巡检记录，发现问题及时排查修复。

(4) 维保技术人员对故障进行诊断后，按紧急程度不同划分，最迟在 8 小时提交解决方案；维保技术人员需持续工作直到设备正常运行，一般故障应当在 24 小时内修复；如需等待购买配件或因设备本身等原因不能及时修复的，要立即向采购人管理部门报告，并采取相应的应急措施，在此期间，系统中断运行不得超过 12 小时。系统或设备修复后必须由采购人相关人员确认。

(5) 设备更换：维护保养过程中需购买、更换设备或配件的，应事先向采购人管理部门报告，由采购人代表签字确认后，方可进行维修或更换。若投标人为了确保系统或设备正常运行，应急修复需立即更换设备或配件的，必须在事后及时向采购人管理部门报告，更换后的损坏件应交由采购人查验。更换的设备（或器件）的型号参数不得低于原设备（或器件）型号参数，并记入设备维修（更换）记录单。

(6) 维保人员必须遵守采购人单位相关规章制度，服从采购人的管理；不得对相关信息进行查询、下载，不得泄露采购人工作秘密。并承担相应的维保责任和维保费用。

4、锅炉与空调系统运行管理

1) 服务内容

陕西省计量科学研究院锅炉及空调机组的开启、关闭、值守工作，对空调系统的运行管理及冷水机组、热水机组、真空热水锅炉、新风机组、水泵、风机盘管、管道系统、各种阀类、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常运行管理。

2) 服务标准

(1) 建立空调运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用。

(2) 定期巡查设备运行状态并记录运行参数；保障空调机组的正常开启、关闭及值守工作。

(3) 管道、阀门无锈蚀，保温层完好无破损，无跑、冒、滴、漏现象；每年至少除锈漆刷漆一次；根据实际情况进行风管系统清洗和空气质量测定，保证空气质量符合标准要求。

(4) 压力表、真空仪、传感器等测量装置按规定周期送相关部门校验，费用由投标人承担。

(5) 季节性司炉工工作时间根据采购人实际工作需求决定，超出供暖期所产生的人员工资及其他费用由投标人承担。

▲（三）保洁服务

1) 服务内容

陕西省计量科学研究院办公楼（区）内楼梯、大厅、走廊、中央天台、值班室、电梯间、卫生间、公共活动场所、人工湖、绿化带、篮球场、羽毛球场等所有公共部位、办公区域道路、停车场（库）等所有公共场地的日常清洁保养；根据采购人要求部分办公室入室保洁；对职工之家、报告厅、会议室、院史馆及 6 号楼、7 号楼实验楼指定区域进行保洁清扫，以

及采购人临时要求的突击清洁任务；灭四害、除白蚁服务；生活垃圾、厨余垃圾等废弃物清理和化粪池清掏、垃圾分类管理，垃圾清运等费用由投标人支付。

2) 服务标准

建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，大楼每层卫生间悬挂卫生清扫日志，保洁值班人员填写，由专人负责检查监督，清洁率 100%。

1、办公大楼保洁服务

(1) 大厅、楼内、公共通道地面干净、无污渍，有光泽，保持地面材质原貌；门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，中央空调风口干净，无污迹，进出口地垫摆放整齐，表面干净无杂物，盆栽植物无积尘。

(2) 客服大厅、会议室、接待室等场地的地面、墙面、干净，无灰尘、污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序。

(3) 楼梯表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。

(4) 公共卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽，卫生间保证一日三次打扫；各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽；墙壁表面干净，天花板无污渍、蛛网；风口或换气扇表面干净无积尘；门窗表面干净，窗台无灰尘；玻璃干净无水渍；洗手台干净无积水，面盆无污垢；各种管道表面干净无污渍；各种物品摆放整齐规范；废纸篓杂物超过 2/3 应及时倾倒，卫生间内空气流通并且无明显异味，及时提供卫生纸及洗手液，费用由投标人负责。

2、室外保洁服务

(1) 陕西省计量科学研究院大楼外围、人工湖、食堂周边道路地面干

净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；

(2) 明沟、窨井内无杂物、无异味，每年不少于两次打开窨井盖通风并对窨井内管道进行维护保养；

(3) 大踏步下面无杂物堆积；

(4) 各种标示标牌表面干净无积尘、无水印。

(5) 绿化带内无白色垃圾及杂物，花台表面干净无污渍。

3、设施设备清洁服务

(1) 电梯及电梯厅电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹。

(2) 电器设施灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。装饰件无积尘、无污迹；开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

(3) 消防器材表面干净，摆放整齐；消防栓、消防箱、公共设施保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头、门警器表面光亮、无积尘、无斑点；消防栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹。

(4) 设备机房、管道无卫生死角、无垃圾堆积，无积尘、无明显污渍、无水渍；指示牌、广告牌无灰尘、无污迹，金属件表面光亮，无痕迹。

4、停车场保洁服务

停车场（地下停车库）地面干净，无杂物，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网；墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；减速带表面干净无明显污迹，各种道闸表面无灰尘。

5、其他区域保洁服务

(1) 根据采购人要求对部分办公室入室清洁，对职工之家、报告厅、会议室、篮球场、羽毛球场及 6 号楼、7 号楼实验楼部分指定区域进行保洁清扫，清扫时必须要求管理员在场，清扫标准以采购人的要求为准。根据需要对院史馆展厅卫生进行清扫，保证展厅的卫生整洁。

(2) 所有窗户及纱窗玻璃每季度清洁 1 次，窗帘一年清洗一次，所有费用由投标人承担。

(3) 化粪池按要求清掏，每年不少于两次，费用由投标人承担。

(4) 全域外墙清洗每季度 1 次，费用由投标人承担。

6、垃圾分类管理

(1) 垃圾分类管理要严格按照《西安市生活垃圾分类管理办法》分类投放、收集，各种垃圾必须运输到指定位置，袋装垃圾摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，房内应无明显异味，垃圾必须及时清理并清运至环保部门指定位置。

(2) 垃圾桶及果皮箱桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痰迹，垃圾不应超过 2/3，内胆应定期清洁、消毒。

(3) 指导职工餐厅垃圾分类并负责清运，园区所有垃圾清运费由投标人承担，做好垃圾清运台账记录。

▲（四）绿化服务

1) 服务内容

绿化服务是指对陕西省计量科学研究院园区乔木、灌木、草坪、水系等日常养护管理，能完成所需绿化植物的补种、移植、除草、培育等工作。

2) 服务标准

投标人需建立园区完整的植物养护管理技术档案，内容包括绿地内花草树木的编号、来源、树种（含名称、别名、学名、科属、产地、习性、用途），规格、日常养护措施、栽种年月、管护成效和自然条件，单项技术资料，编好目录分类整理，装订成册，分类归档，方便总结、分析和改进工作。

1、日常养护方案

投标人按照养护内容和标准制订不同季节的绿化养护方案和植保措施，以及一年内的具体养护工作安排，报至管理部门。如针对不同季节对树木花草及草坪、绿篱等植物采取的具体养护措施，养护标准须按照一级绿地养护标准进行养护，包括但不限于水分管理、施肥修剪、病虫害防治、

防风防汛、绿地保洁、成活保证，具体要求如下：

(1) 能根据树木品种不同习性，不同年龄，不同气候，所需水分不同，因树、因地、因时制宜进行给水。

(2) 乔木每年施肥二至三次，其中冬季施有机质肥或复合肥，其他时间施复合肥 0.2 斤/株/次。灌木及绿篱地栽草花每年施肥 3-5 次，其中冬季施有机质肥或复合肥。其他时间施复合肥 0.1 斤/平方米/次，草坪每年施肥 3--5 次（重点在春、秋季），每次复合肥 0.2 市斤/平方米或尿素 4-5 市斤/亩。所有管辖范围内植物无明显缺肥现象。

(3) 乔木及非(整形)灌木每年修剪 3—5 次，绿篱及整形植物每年修剪 7--8 次，草坪生长期每月修剪一次，高度不超过 6 公分，所有植物做到每天能及时修剪残花黄叶，乔灌木枝叶分布均匀合理，通风透气，无枯枝。棕榈科植物达到无枯枝、枯叶，整形植物（包括绿篱）整齐一致。新生枝条不超过上次剪口 30cm，无空膛现象。

(4) 坚持以“预防为主，综合防治”的指导思想和治早、治小、消除的原则。每季度全面喷药一次，每月对主要观赏植物易受病虫害危害的植物喷药一次。达到植物无明显病虫害现象，发现病虫害及时防治，不使用剧毒及具强刺激性气味的药物。

(5) 乔灌木每年中耕 4--5 次，无寄生植物，树盘周围无杂草，土壤疏松，透气无板结现象。各绿化区域草花边界清晰，草坪杂草含量率低于 5%，草坪覆盖率达到 98%以上，纯净度应达到 98%以上，无明显恶性杂草，无高于观赏植物的杂草、杂树。

(6) 及时做好防风防汛工作，在多风、多雨季节做好植物支撑、修剪和保护工作。特殊季节过后尽快恢复原状（包括需补种的花木与排除积水工作），被风吹倒的树木一天内要扶正或通过处理后就地补种，积水区域采取相应措施实施抽水排涝。

(7) 每天及时清除残花败叶，绿地保洁率达 98%以上，绿化带下无明显枯黄落叶杂物，草地无干净整洁无杂物，绿化垃圾及时清运，大片植物叶面无明显积尘。

(8) 在养护作业期间，除人为破坏或自然不可抗拒原因外，保证包含但不限于独杆金桂、银杏、白皮松等品种在内的所有乔木成活率达到 100%，及时更换死亡乔木。包含但不限于粉花绣线菊、春娟、洒金珊瑚等品种在内的所有灌木成活率达到 98%，并对死亡灌木按季节及时补换，最终在服务期满前必须保证苗木不少于现有清单上的数量。

2、水系养护方案

要实施专人管理，周边设立警示牌标志提示禁止喂鱼，保障人员安全，杜绝人为破坏，禁止在水系戏水和投扔杂物，以免污染水质，定期完成更换池水、病虫害防治、水植维护、水域保洁等工作。观赏鱼喂养要使用正规饵料，按标准定期过滤水质和更换水量，每天观察鱼类的生长情况，对有问题的鱼类及时医治解决，保证高标准成活率，对养护不当造成鱼类死亡的要进行补偿。

▲（五）会议服务

服务内容：

根据采购人需求提供会议服务、布置会场等工作，包括会议桌椅搬挪、摆放；会务服务所用会议系统包括但不限于会议中控系统、投屏、音响、电子大屏保管、使用、维护等管理，会务服务内容形成文件，实行制度化

管理。

1、会议服务流程方案

(1) 接到会议通知后，根据采购人工作需求在大型会议前搬挪会议桌椅、布置会场。根据采购人需求配合会议中控系统、投屏、音响、电子大屏的调试、使用。

(2) 会前做好会议室通风、开启照明、室内温度调节、桌椅摆放、茶水准备，会前十五分钟在会议室门口迎接参会人员。

(3) 会中巡视会场，会议现场温度、灯光音响等随时进行调节，做好引导、处理突发应急事件的工作，适当添加茶水。

(4) 会后检查会场，做好清洁工作，整理会务设施设备；回收可重复使用的用品，将坐席牌、桌椅归位；关闭包括音响、空调、照明、门窗、

窗帘，锁好会议室大门。

2、会服人员培训考核方案

为保证服务会服人员具有良好的服务意识和礼仪接待能力，投标人需制定符合项目要求的培训及考核方案。会服人员个人形象良好品貌端正，坚守岗位，根据采购人要求随时为会议需要提供服务，年龄 18 岁以上 35 岁以下，要求淡妆，不得染发，留长指甲，涂艳丽指甲油，不得佩戴配饰。

▲（六）保安服务

服务内容：

（1）陕西省计量科学研究院（以下简称省计量院）大门的 24 小时门卫管理，包括负责门口周边的车辆指挥与停放；

（2）省计量院全域内定时定点治安巡逻查检，重点部位的定点巡逻查验；

（3）晚上下班之后省计量院大楼的清场和锁门；

（4）省计量院重大活动的安全警戒与秩序保障；

（5）省计量院内突发事件处置、灾害预防、火灾扑救；

（6）省计量院公共部位安全隐患检查、排除及上报；

（7）承担省计量院提供的保安业务所使用的办公设备（如：桌椅、电器等）、通讯工具、照明设施、警具等的维护；

（8）其它属于保安服务范围内的工作以及省计量院领导交办的临时性任务。

1、保安人员管理

（1）保安人员上岗必须着装规范（着保安服、系武装带、配警棍，关键岗和巡逻人员配对讲机），坚守岗位、履行职责、文明执勤、保守机密；

（2）保安人员要遵守并严格执行采购人制定的所有规章制度，接受采购人的监督管理，维护采购人的利益，保障采购人的财产安全；

（3）必须严格管理，制定内部规章及考核处罚规定，并严格检查考核，按月将检查考核情况报采购人管理人员；

（4）将保安人员的花名册盖章后交采购人备查；

(5) 采购人有权随时对保安人员进行检查，有权对违规或不称职保安人员提出处罚、调换或辞退要求，投标人必须接受。

(6) 如因保安人员在工作中玩忽职守、疏忽大意等原因造成省计量院财产损失，投标人应承担相应责任。

2、门岗服务

(1) 园区有三处大门，设立 24 小时固定岗，白班东门岗保安员要熟记省计量院各行政办公室和计量中心地点，对外来办事人员主动询问，热情接待，认真做好登记，做好引导服务。下班后关闭好大门，控制人员进出。晚间值班保安员要坚守岗位，尽职尽责，认真核查晚上进入大楼人员，并做好登记工作。晚间值班人员还应有效使用围墙灯光亮化设施，确保晚间监控探头能看清大院四周情况。值班队长随时检查各岗位情况，要按照规定时间巡视检查，发现未关灯、未锁门的办公室及时报告值班人员，由值班人员联系物业关灯、锁门。

(2) 门岗保安应文明执勤、礼貌待人，不允许与来访人员争吵，更不允许与来访人员辱骂斗殴。遇刁难或羞辱时，应保持冷静，克制自己的情绪，确实无法处理的事情，应迅速报告队长处理。对本院内部职工的车辆，应引导停在固定车位，外来车辆一般应停在指定停车位，做好登记。门岗保安应按规定对外来车辆和访客带出的物品进行检查、防止省计量院内公共物品和个人物品丢失。

(3) 凡装有易燃、易爆、剧毒物品或装有污染性物品的车辆（经后勤保障部同意的除外），严禁驶入院内。

(4) 对驶出的面包车，箱式货车等，一律停车检查，如发现可疑物品应立即上报当班队长或后勤保障部进行处理。

(5) 门岗保安人员应监督、控制出入的施工人員，禁止拾荒者和其它与工作无关的人员入内。

(6) 门岗保安应与院内的巡逻保安、录像监控室的保安紧密协作与沟通，确保人员生命和财产安全不受威胁。

(7) 门岗保安应保持工作区域清洁、应完整填写交接班登记表、记录

当班的重要事件、按时交接工作物品（钥匙、双向对讲机、手机）等。

（8）如因保安人员在工作中玩忽职守、疏忽大意等原因造成省计量院财产损失，投标人应承担相应责任。

3、巡逻服务

（1）巡逻岗保安员要熟悉省计量院楼内外环境，按后勤保障部规定路线巡视。要把省计量院重要部位和领导办公区域作为巡查重点，要善于发现问题并对巡查结果做好记录。发现可疑人员时要立即上前询问、核查，如有不能处理的情况立即上报后勤保障部。

（2）负责巡查车辆及车场设施情况，做好车况记录，如发现有破坏停放在院内车辆的情况时，请立即上报当班队长或后勤保障部。

（3）进入院内停放的车辆，必须停放在划定的车位（或指定区域，如地面）内。行车通道、消防通道、人行道、绿化带及非停车位禁止停车。

（4）巡逻岗保安应按规定的的时间间隔巡逻，夜班巡逻岗保安必须手持强光灯进行巡逻，对光线不足或死角的地方，用强光灯进行照射，排除藏匿的小偷或可疑人员。

（5）巡逻岗保安应按后勤保障部的规定，检查应上锁的门，对未上锁的门窗采取安全措施。

（6）巡逻岗保安应检查改造工程、装修工程及新施工现场，以确保其按规范安全施工。发现违规操作均应记录下来并上报后勤保障部。

（7）巡逻岗保安应调查并登记所有可疑的行为。

（8）巡逻岗保安应与固定岗的保安、录像监控室的保安紧密协作与沟通，确保人员生命和财产安全不受威胁。

（9）巡逻岗保安在遇到异常事件时应立即报告保安队长或后勤保障部。

（10）巡逻岗保安在遇到可疑人物时应高度警惕，并通知录像监控室进行监视。如果当时不能使用监控设备或不在可监控区域，保安应跟踪该可疑人物直到确信不存在问题为止。

(11) 巡逻岗保安在遇到客户、职工发怒等情况时应保持冷静，并采取控制措施，避免事态进一步恶化。

(12) 巡逻岗保安应填写交接班登记表、记录巡逻时发生的重要事件、按时交接工作物品（钥匙、双向对讲机、手机）等。

(13) 如因保安人员在工作中玩忽职守、疏忽大意等原因造成省计量院财产损失，投标人应承担相应责任。

4、监控室服务

(1) 监控室保安员要保证防盗、防火等报警监控设备的正常运行，对办公区的安全状况实行 24 小时监控，监控记录保持完整；及时发现和处理各种安全隐患和事故，如遇突发事件和紧急情况、有火警和其它报警信号时，应在第一时间通知队长或巡逻保安人员，采取有效措施排除险情应迅速反应处置，同时在第一时间向相关部门（如消防、公安等）及后勤保障部报告，并注意现场的保护。

(2) 监控室保安应与内部和外围的巡逻保安、固定岗保安紧密协作与沟通，确保人员生命和财产安全不受威胁。

(3) 监控室保安在监控时如看到当班保安人员在岗位上出现的一些违纪行为（如：在工作区域吸烟、在岗位上打瞌睡等），监控保安应在第一时间用对讲系统提醒该员工。

(4) 监控室保安应保持工作区域清洁、认真填写交接班登记表、记录当班的重要事件、按时交接物品（钥匙、双向对讲机、手机）等。在交接班完成前不得提前离岗。

5、资料档案管理

投标人要妥善保管好《保安工作记录》、《院内车辆违规、违停登记册》、《外来办事人员登记簿》，督促保安员认真作好记录，公司于每季度末将用完的登记簿，统一收集移交给后勤保障部。

(七) 人员要求

1、本项目总人员不少于 69 人。

2、投标人应自行承担人员食宿费用，安排人员食宿场地。采购人不提供食宿场地，且投标人人员食宿场地安排不可在陕西省计量科学研究院全域空间范围内。

3、物业人员需求表

物业人员需求表

序号	岗位	人数	学历	年龄	备注
1	项目经理	1	本科及以上	50 周岁以下(女性 45 周岁以下)	工作条理性强,有较强的语言表达能力和文字功底,具有良好的综合判断能力、决策能力、沟通协调能力。同时具有严格的保密意识。从事机关办公楼物业,任项目经理不少于 5 年。
2	客服接待及资料管理	4	大专及以上	40 周岁以下	从事客服接待不少于 2 年,熟练掌握 Word、Excel 等办公软件及资料管理相关知识。
3	工程人员	10	工程部长学历要求大专及以上	55 周岁以下	有相关操作证,身体健康、五官端正,有较强的沟通协调能力及突发事件处理能力。工程部长要求从事物业工程维修任部长不少于 3 年;其余工程人员要求从事物业工程维修不少于 3 年。水工 3 名,高压作业 3 人、低压作业 2 人,空调工 2 名(须提供相对应的资格证书)。
			高中及以上	55 周岁以下	
5	保洁	24	初中及以上	55 周岁以下	身体健康,热爱本质工作,能吃苦耐劳,尽心尽责。具有较强的保密意识。从事物业保洁

					不低于 2 年。
6	监控消防控制室	4	高中及以上	45 周岁以下	具有中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）
7	会务服务	3	大专及以上	35 周岁以下	形象较好气质较佳，具有较强的服务意识，会场服务技能和较好的思想道德素质，严格遵守保密制度，做好保密工作。含主楼引导。
8	季节性锅炉工	6	高中及以上	55 周岁以下	用工时间根据采购人需求决定（须提供相对应的资格证书）。
合计	52 人				

4、项目经理：50 岁以下本科及以上学历，工作条理性强，有较强的语言表达能力和文字功底，具有良好的综合判断能力、决策能力、沟通协调能力。同时具有严格的保密意识。从事机关办公楼物业，任项目经理不少于 5 年。

5、投标人的员工在工作中发生意外伤害等，投标人自行承担责任。

6、上述人员工作岗位采购人如有需求调整工作区域，投标人须配合。

7、除消防维保、强弱电系统维保、充电桩维保、绿化维保等专项设施设备维保工作及注明费用由投标人承担的项目之外，园区小型维修保养，包括但不限于照明装置、开关、阀门等零星维修单项 5000 元以下材料和维保费用由投标人自行承担。

8、采购人因工作范围、工作内容的增加要求投标人增加人员或服务内容的，应提前通知投标人，因而导致投标人增加服务成本的，双方协商增加服务费用，所作的费用调整将在变更后的第一次付款中体现（如遇节假日或特殊情况，付款时间则顺延）。

9、保安岗位设置及人员要求

保安人员需求表

序号	岗位	年龄	学历	从业时间	早班	中班	晚班
1	队长	55 周岁以下	高中及以上	5 年及以上	1		
2	东门	45 周岁以下	高中及以上	3 年及以上	2	2	2
3	西门	45 周岁以下	高中及以上	3 年及以上	2	/	2
4	南门	45 周岁以下	高中及以上	3 年及以上	2		
5	巡逻	45 周岁以下	高中及以上	3 年及以上	2		
6	地库保安	45 周岁以下	高中及以上	3 年及以上	2		
合计	17 人						

12、保安队长

具有高中及以上学历，年龄 55 周岁以下，身体健康，无违法犯罪记录，从事安保管理经验不低于 5 年。

13、保安人员

(1) 保安员需具有高中以上文化程度，45 周岁以下，身体健康，无违法犯罪记录。

(2) 保安员在工作中要着装整齐，仪表端正，态度和善，语气亲切，言辞得体，耐心解答问话，微笑迎送。

(3) 保安员要时刻遵守采购人的有关规定，严格作息时间，提前 15 分钟到岗，准时上岗。

(4) 保安员要熟悉省计量院工作的特点，注重个人形象，保持环境卫生，以高度的责任感完成各自工作。在岗期间严禁饮酒、睡岗、脱岗、看书、看报、听广播、打扑克、上网聊天玩游戏。

(5) 保安员要经过专业保安知识培训，持有保安员证健康状况证明等方可上岗工作。要有消防安全基本素质和排除安全隐患的能力，熟悉了解省计量院大楼消防设施的重点部位和熟练使用消防器材。

(6) 保安员禁止做与本职工作无关的事宜，不准向外人透露省计量院的内部相关事宜。遵守省计量院机关规章制度和保密规定，维护省计量院的合法权益和形象，不得借省计量院名义做虚假和不实宣传，保守商业秘密。

(7) 保安员对省计量院院内重点部位定时巡视检查，及时发现可疑人员和安全隐患，自觉维护机关良好办公秩序，确保机关院内无火灾事故和治安案件发生。

(8) 保安员要穿着全国统一保安服装，佩带保安服务标志，持有符合公安部门规定的保安装备器材，装备器材要完好无损，保证日常正常使用。

(9) 对保安员岗位职责及要求

(10) 保安人员要忠于职守，尽职尽责，不得利用工作进行违纪、违法犯罪活动；坚持文明礼貌执勤，严禁打人骂人，侵犯他人人身权利；不做有损省计量院形象的行为，熟悉消防、闭路电视监控和门禁等系统的操作与应用，熟练掌握消防器材的使用；积极主动维护大院内的治安交通秩序，做好“五防”（防盗、防火、防抢、防破坏、防治安灾害事故）工作。

14、人员管理

(1) 要求投标人员工统一服装，佩带明显标志，工作规范。

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

(3) 本项目中，因工作需求对外签订有关专业资质的服务公司时，投标人需承诺选取三家满足采购人工作需求的有相关资质的公司，择优选一签订服务合同，明确规定服务的项目、内容及双方的权利义务，并将服务合同和资质在采购人处备案。服务期间如未达到采购人工作要求的，采购人有权更换。

(4) 组建宣传队伍，利用多种形式协助采购人做好宣传工作和做好自身的宣传教育工作。

(5) 中标人对聘用人员要严格政审，保证没有刑事犯罪记录及失信记录确保整治思想可靠、身体健康；五官端正、形象好、勤奋工作、责任心强、文明礼貌、言行规范、服务意识强，自觉遵守国家法律法规及采购人的各项规章制度，特别是保密制度。

(6) 凡国家有关法规规定需持证上岗的，都应具有相应的有效资格证书。中标人必须配备充足的符合条件的聘用人员按高标准做好各项工作，同时中标人必须具有具备相应条件的水电工、空调工等专业技术人员保障，

对设施设备出现紧急故障时能抽调专业技术人员迅速到现场处理。

(7) 投标人必须依照《劳动法》、《劳动合同法》等规定为聘用人员办理各种用工手续，依照西安市政府相关规定为聘用人员购买社会劳动保险（含养老、失业、工伤、医疗保险等），还应当将用工手续和社会保险资料送至采购人管理部门备案。

(8) 项目经理、工程部长、保安队长等负责人离职则需在接到员工离职申请（包括口头离职）的 1 天内，上报采购人相关物业管理部门。其他岗位需 2 天内上报采购人相关物业管理部门。

(9) 中标人每月向采购人上报员工花名册、工资支出明细表、和上税证明，便于对在岗人员变动情况进行监督管理。

▲（八）其他方案

1、投标人提出针对于本项目的物业安保服务计划方案，方案内容包含①服务重难点分析②服务定位③服务目标④服务理念及特色。

2、投标人具有良好的管理制度，制度内容包含岗前职责、内控制度及人员管理制度包括岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程及作业记录，内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度，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。

3、档案管理：负责物业各岗位工作的记录档案、档案资料的收集、整理、移交工作，档案资料齐全，分类成册，查阅方便。

(1) 投标人需建立完整的物业档案和档案管理办法。

(2) 投标人应根据项目需求进行设备和物资投入。

(3) 编制设施设备维护、维修记录档案。

(4) 编制文件交接记录。

(5) 物业相关档案必须装订规范，采购人有权查阅投标人的管理档案，投标人应每年度或者采购人认为有必要时向采购人移交相关档案。

(6) 采购人提供给投标人的所有物资器材和房屋等，不得转移及改变使用功能（特别不允许进行任何经营性活动），已经登记在册的财产，如因工作失误或人为原因造成的损失或丢失，投标人需照价赔偿。

4、节能降耗：根据本项目提出详细的节能降耗方案，方案内容包含①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。

(1) 投标人应每年制定相关管理节能计划与办法。按采购人要求，配合采购人做好节能降耗管理工作。

(2) 投标人应定期（至少每月一次）对服务区域内的水电总表读数进行记录、汇总分析，对于水、电的异常情况及时进行检查和报告。

(3) 配合节能工作宣传，对公共区域开展节能宣传，确保节能标语规范、美观、全覆盖；避免室内在无人情况下出现无效照明及空调空转的情况。

5、针对本项目特点有明确的组织架构。内容包含①组织机构运行配备方案②专业服务团队的职能分工方案。

6、应急预案：针对本项目特点提供应急预案，预案内容包含①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震、电梯困人②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事③其他：重要接待、重大活动、迎检活动、大型节庆及各类检查。

▲四、设备工具配置要求

投标人针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包含但不限于①劳保设备和安保用具：拖线式多功能地擦机、吹树叶吹风机、高压清洗机、对讲机、扫地机、吸尘器、巡逻车。②人员服装及物业日常消耗品：包含人员服装及拖把、毛巾、套扫、水桶和易耗品。③绿化用品：绿化所需养护耗材、肥料、药物及水系日常养护所需净化、养护药物、观赏鱼喂养要使用正规饵料。

▲五、其他要求（须提供承诺函，格式自拟）

(一) 投标人承诺：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。

(二) 投标人承诺：上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行。

(三) 投标人承诺：储备有可调度人员，调度人员可保障临时性工作

需要及突发事件处置。

★六、实质性条款要求

(一) 投标人承诺函（均须提供承诺函，未提供承诺函的视为无效投标）

1、投标人须承诺：拟派物业服务人员完全满足招标文件人数（69 人）的要求，其中，保安人员（17 人）均持有保安员上岗证。

2、投标人须承诺：项目经理及管理人员不得同时兼任其他项目的管理岗位，且不得随意更换，如需更换须经采购人同意。

(二) 拟派人员持证要求（须提供有效期内且经过年审的证书复印件，未提供则视为无效响应）

1、工程人员（5 人）须提供特种作业操作证，作业类别为：高压作业（3 人）、低压作业（2 人）。

2、工程人员（2 人）须提供特种作业操作证（制冷与空调设备运行操作作业）。

3、季节性锅炉工（6 人）须提供特种设备作业人员证书，专业类别为：锅炉（G1）

4、监控消防控制室（4 人）须提供中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。

特别提醒：

①如投标人认为以上证书复印件不清晰，可在投标文件中另附证书查询网址；

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

备注：

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

2、“▲”内容项为重要要求，投标人未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件：

陕西省计量科学研究院物业管理服务项目考核表

物业公司名称：

考核时间：

序列	考评内容		分值	扣分	扣分说明
1	人员出勤到岗率		20		按照合同人数每少 1 人扣 1 分
2	日常抽查、检查，总体服务质量	垃圾清运	5		日常检查抽查中发现一次不达标项目扣 0.5 分
		四害消杀	5		
		卫生保洁	10		
		安保工作	10		
		仪容仪表	5		
		规章制度落实	10		
3	工作态度	工作中执行力	10		
		员工劳动纪律	10		
4	综合管理	建立各类台帐、记录齐全，填写规范	2		
		按时进行月报，内容详细、处理及时、管理规范、效果明显	2		
		员工业务培训	1		
5	加分工作	在日常工作中，能够积极提出环保节能建议	1		
		受到各部门、研究所表扬	1		
		受到辖区职能管理部门表扬	2		
		根据各类需求，能积极主动配合及执行甲方临时接待任务；大型会议任务；	2		
6	职工/客户投诉（意见）		4		因服务质量造成的投诉，1 次扣 2 分
7	加分/减分原因				
总分	100				

说明：

1、考评分为优秀、合格、不合格三个等级。

2、等级界限：优秀为 85（含）以上；合格为 70（含）-85 分；不合格为 69 分以下。

3、发生重大事故，导致省计量院造成经济损失的，或对省计量院声誉造成重大影响，按照不合格计算。

4、后勤保障部可按照当月实际情况直接加分或减分（受到各部门、研究所表扬或批评的给予加分或者减分 1 分/次，受到辖区职能部门点名表扬的+2 分，受到批评的扣 2 至 5 分）。

5、中标人要严格履行合同，考核为优秀，全额支付本月约定支付的劳务费用；考核为合格，对甲方提出的问题乙方组织及时整改按期整改完成后全额支付本月约定的劳务费用，如乙方未按期及时整改的支付本月约定支付的 80%劳务费用；考核为不合格，支付本月约定支付的 50%劳务费用；累计三个月考核不合格甲方有权解除合同。

等级评定

考核人员签名：

第五章 合同基本条款

一、服务条件

(一) 服务地点：采购人指定地点

(二) 服务期：合同签订后 1 年

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

二、合同价款

(一) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

(二) 本次“物业服务费”执行固定总价合同，包括设备维修保养费、服务人员工资（社保、福利、加班费等）、夜班费、伙食费、年终合理奖励、服装费、商业保险、管理费、办公费、必要的物料费、耗材费、装备配置费、合理利润、相关税费以及投标人认为完成本项目所需的其他费用等全部费用

三、款项结算

(一) 支付方式：银行转账

(二) 货币单位：人民币

(三) 结算方式：

按月支付。采购人依据每月考核结果向中标人核算本月的物业服务费用。考核结果双方确认后，中标人于次月 5 个工作日内开具国家正式增值税专用发票，采购人在收到发票后的 10 个工作日内（节假日除外）以银行转账的方式将上月物业服务费用付至发票上列明的银行账户。（具体服务费用以考核结果进行结算）。

四、在签订合同前，中标人应按照招标文件第四章《招标内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时间内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃中标资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、中标人须保障所有人员待遇不得低于采购人所在地最低工资标准和社保最低缴纳额。

2、中标人须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由中标人负责。

（二）中标人提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、中标人承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、中标人承诺工作人员按招标文件落实，具体人员要求与采购人协商确定。

六、服务承诺

以投标文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、验收要求

（一）中标人应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。中标人所有的工作除应按中标人的内部流程实施外，还应接受采购人随时检查。如因质量未达到目标，采购人有权要求其整改。

（二）采购人定期和不定期地对中标人管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈中标人。并每季对物业服务考核标准等内容的检查结果进行考核。

（三）采购人及其他使用人对中标人的满意率达到 90%（提供调查问卷样表），采购人可随时要求中标人在采购人的监督下进行满意率调查。

八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

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

(三) 如果中标人没有按照合同规定的时间提供服务, 采购人有权从合同款中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收, 直至提供服务为止。

(四) 中标人未按照合同约定的时间提供服务超过 30 日或累计两个月的考核未达到采购人要求的, 采购人有权解除合同。合同解除后, 中标人应向采购人支付合同价款 30% 的违约金, 因此给采购人造成的损失应予以赔偿。

(五) 投标人的响应文件为签订正式书面合同书不可分割的部分, 投标人应履行相应的责任。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷, 由采购人与中标人双方协商解决; 协商不成, 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、采购人和中标人的权利义务

(一) 采购人的权利、义务

- 1、采购人有权对中标人的工作进行监督检查, 对指出存在的问题, 中标人需及时整改;
- 2、采购人可根据院区内的实际情况, 调整中标人的服务工作时间, 中标人的各类服务人员必须无条件遵守采购人的各种管理制度;
- 3、对违反采购人管理制度的中标人人员, 采购人有权要求调换;
- 4、采购人每月应按时支付服务费用, 不得逾期;
- 5、采购人需提供办公室、资料室各 1 间; 工具室 3 间; 办公电话 3 部。通信、办公用品费用中标人承担;
- 6、采购人不干涉中标人的内部管理事务;
- 7、采购人应无偿提供中标人值班人员住宿场地;
- 8、采购人应提供工程及设备的原始资料或复印件。

(二) 中标人的权利、义务

- 1、依据有关法律、法规及本合同的规定, 中标人开展物业服务经营活动;

2、依据采购人的授权，中标人对院区内的物业实施综合服务管理，并承担相应责任；

3、采购人办公室内维修、保洁，不在本项服务范围内。如需维修、保洁，双方协商；

4、中标人自觉接受采购人的监督检查；

5、中标人对院区内的物业服务为全年无间断工作日，遇节假日由中标人安排值班人员；

6、中标人要建立详细的物业管理档案，及时记载有关变更情况；

7、中标人的各类工作人员必须经过专业培训，工程管理、维保岗位必须具有相应专业知识人员持证上岗；

8、中标人必须定期对工作人员进行安全教育和培训，在工作中或上下班途中发生的各种意外事故及其他民事纠纷均与采购人无关，发生的一切责任、费用均由中标人承担；

9、中标人人员在清洁环境和维护设备过程中，若发现公共物品损坏或有危险、安全隐患时，应及时通知采购人；

10、中标人承担人员用餐费用。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）合同份数由采购人和中标人具体商定。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

第六章 投标文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便投标人制作投标文件设计。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分投标方案格式仅供参考，投标人应根据项目特点，结合本次招标要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

封面格式

陕西省政府采购服务项目

投 标 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

投 标 人：_____（公章）

时 间：_____

目 录

第一部分	资格证明文件	X
一、	营业执照等主体资格证明文件	X
二、	财务状况报告	X
三、	社保缴纳证明	X
四、	税收缴纳证明	X
五、	信用记录	X
六、	控股管理关系	X
七、	书面声明	X
八、	法定代表人授权委托书	X
九、	落实政府采购政策须满足的资格要求	X
十、	特定资格要求	X
十一、	本项目不接受联合体投标，不允许分包	X
第二部分	符合性证明文件	X
一、	投标函格式	X
二、	开标一览表	X
	分项报价表	X
三、	投标人承诺书	X
(一)	质量安全责任承诺书	X
(二)	拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书	X
四、	实质性条款响应	X
五、	合同条款响应	X
第三部分	投标方案	X
一、	投标人概况	X
二、	投标方案	X
三、	参考样表	X

第一部分 资格证明文件

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

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

投标人信用记录书面声明函（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为《项目名称》（项目编号：_____）第__标段的投标人，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”）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。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

六、控股管理关系

控股管理关系（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方与以下投标人存在直接控股、管理关系：

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

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

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

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

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

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

七、书面声明

书面声明（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为项目名称（项目编号：_____）第__标段的投标人，在此郑重声明：

1、我方具备履行合同所必须的设备和专业技术能力。

2、我方未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

八、法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

现委派（被授权代表姓名）（身份证号：_____）为本公司的被授权代表，参加贵中心组织的《项目名称》（项目编号：___）第__标段政府采购活动，就该项目的投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。本授权自开标之日起生效，有效期与投标文件有效期一致。

被授权代表姓名：_____ 性别：_____

电话：_____ 通讯地址：_____

法定代表人身份证复印件 （有人像面）	被授权代表身份证复印件 （有人像面）
法定代表人身份证复印件 （有国徽面）	被授权代表身份证复印件 （有国徽面）

投标人：名称（加盖公章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

2、法定代表人亲自参加投标的，无需提供该委托授权书，但须提供法定代表人本人身份证（正反面）复印件，并在复印件中注明联系方式。

3、法定代表人签字或盖章可采用纸质签字或盖章后，上传至电子投标文件，也可使用法定代表人 CA 锁在电子投标文件制作软件中签章。

4、法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。授权书附此处。

九、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为中型、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》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；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）。

特别提醒：中标人的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随中标结果公告一同公布，接受社会监督。

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

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加陕西省省级单位政府采购中心组织的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），属于 （招标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。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）和财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）相关规定。

2、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

3、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目所属行业中小企业划型标准具体如下：物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。

监狱企业证明函

根据财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

残疾人福利性单位声明函（格式）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加（项目名称）（项目编号： ）第 标段采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：非残疾人福利性单位不用填写此表。

项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定：

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、中标人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结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

十、特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可：

（1）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

（2）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。

十一、本项目不接受联合体投标，不允许分包

非联合体不分包投标声明（格式）

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

第二部分 符合性证明文件

一、投标函格式

投标函

陕西省省级单位政府采购中心：

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

一、我方已详细阅读了招标文件，完全理解并同意招标文件的所有事项及内容。

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

三、我方同意向贵方提供与本投标有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、有效。我方理解最低价不是中标的唯一条件，并尊重评标委员会的评审结果。

四、我方愿意按照招标文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、按招标文件的规定，完成本项目采购内容并验收合格的投标报价以开标一览表为准。

六、我方提交的**电子投标文件 1 份**。

七、开标后在规定的投标有效期内撤回投标，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

八、我方的投标文件在开标之日起**90**个日历日内有效，如中标，延长至合同执行完毕时止。

九、所有关于此次招标活动的函电，请按下列地址联系：

投标人：名称（加盖公章）

地址：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

备注：

- 1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。
- 2、除可填报项目外，对本投标函的任何实质性内容修改将被视为非实质性响应，在评审时将其视为无效响应。

二、开标一览表

项目编号：

项目名称：

标题	内容
投标报价	小写： 单位：元（报价最多保留到小数点后两位）

备注：“投标报价”为投标总价。投标报价必须包括本项目所需全部费用。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

分项报价表

序号	服务名称	计量单位	具体要求说明	单价	数量	金额	备注
1							
2							
...							
合计（元）：							
投标报价		小写： 单位：元（报价最多保留到小数点后两位）					

备注：1、本表“投标报价”金额应与“开标一览表”中的“投标报价”一致；

2、本表为样表，仅供参考，投标人根据项目实际需求进行填写。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

三、投标人承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由投标人自行承担。

（一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为投标人，现郑重承诺：

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

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

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

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

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

(二) 拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

(执行陕财办采管[2006]21号文件)

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

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向采购人、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。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

四、实质性条款响应

（一）按照招标文件第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供相关承诺函，投标人将承诺函附至此处。

（二）按照招标文件第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供证书复印件等相关证明材料，投标人将证明材料附至此处。

备注：

1、投标人填写须以第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容项为基本响应要求，须逐条响应，未逐条响应、有缺漏将被视为无效投标。

2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖投标人公章。

五、合同条款响应

完全理解并接受招标文件中“合同基本条款”要求。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

第三部分 投标方案

一、投标人概况

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

二、投标方案

参照招标文件第二章第八项《组织评标》各条款的要求，结合第四章《招标内容及采购要求》编制投标方案。

三、参考样表

业绩合同样表（仅供参考）

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