

陕西省省级单位政府采购中心

# 竞争性磋商文件

(专门面向中小企业项目)

项目名称：陕西省戒毒管理局 2026 年机关

物业管理服务项目

项目编号：SNCG-FM-2026009

采购人：陕西省戒毒管理局

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2026 年 02 月 10 日

# 目 录

第一章 磋商邀请函 .....	1
第二章 供应商须知 .....	6
一、定义 .....	6
二、供应商注意事项 .....	7
三、磋商文件 .....	15
四、磋商报价 .....	16
五、响应文件 .....	17
六、开启响应文件 .....	19
七、组织评审 .....	20
八、成交 .....	38
九、签订政府采购合同 .....	38
十、其他 .....	39
十一、采购代理服务费 .....	40
第三章 磋商内容及采购要求 .....	41
第四章 合同草案条款 .....	53
第五章 响应文件构成及格式 .....	62
第一部分 资格证明文件 .....	66
第二部分 符合性证明文件 .....	77
第三部分 响应方案 .....	85

## 第一章 磋商邀请函

陕西省戒毒管理局 2026 年机关物业管理服务项目潜在的供应商可在全国公共资源交易中心平台（陕西省）政府采购交易系统免费获取磋商文件，并于 2026-03-03 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：陕西省戒毒管理局 2026 年机关物业管理服务项目

二、项目编号：SNCG-FM-2026009

三、采购人：陕西省戒毒管理局

地址：西安市莲湖区习武园 15 号

联系人：达老师

联系方式：029-87317147

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：郭老师

联系方式：029-88661294

### 五、磋商内容和要求

本项目为陕西省戒毒管理局 2026 年机关物业管理服务项目（详见第三章 磋商内容及采购要求）。

六、资金来源：预算内

七、采购预算：112 万元

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

### 十、供应商资格要求

满足《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)提供递交响应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。成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），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：提供递交响应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供应商应提供相关证明文件。

4、税收缴纳证明：提供递交响应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章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。

5、信用记录：提供《供应商信用记录书面声明函》。经查，供应商未被列入“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信息记录名单”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。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则响应无效。

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。磋商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，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，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**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（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供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。

1) 自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（承诺书形式不限），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供应商须承诺：成交后 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响应，不允许分包。供应商提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，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供应商公章（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，其响应文件视为无效文件。

2、《供应商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》应按磋商文件第五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，响应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、社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

## 十一、执行的政府采购政策

（一）《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）。

（二）《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）。

（三）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、市场监督管理总局联合印发《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）。

（四）《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）。

（五）《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）。

（六）详见《供应商须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

## 十二、磋商文件获取方式及时间

（一）获取方式：供应商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”身份进入供应商界面后，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”免费下载电子磋商文件。

（二）供应商初次使用交易平台，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》。

（三）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。

(四) 获取时间：2026 年 02 月 11 日至 2026 年 03 月 02 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、磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

### 十四、提交响应文件截止时间及开启时间和地点

(一) 提交响应文件：电子响应文件一份。

电子响应文件 (\*.SXSTF) 可于提交响应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。

(二) 提交响应文件截止时间：2026 年 03 月 03 日

(三) 开启时间：同提交响应文件截止时间。

(四) 开启地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 306 室（见面开标）。

(五) 开启形式：本项目采用电子化投标方式。陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加，并携带 CA 锁（开标时需开在开标室的自助解密机上使用 CA 锁统一自行解密响应文件）。

如因供应商自身原因，在规定时间内未完成响应文件解密，按无效响应对待（“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 3 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方式。供应商须使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。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供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。如因供应商自身原因（如迟到、未携带数字认证证书等原因）未在规定时间内解密的，视为响应无效。

2、制作电子响应文件。供应商须在“全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）”的“服务指南”栏目“下载专区”中，免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端制作电子响应文件，制作扩展名为“.SX STF”的电子响应文件。”

3、递交电子响应文件。登录全国公共资源交易中心平台（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—上传响应文件”，上传加密的电子响应文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、评审过程中，磋商小组要求供应商提交多轮（最后）磋商报价时，供应商须登录全国公共资源交易平台（陕西省）在交易系统中提交多轮（最后）报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。

## 第二章 供应商须知

### 一、定义

- (一) 采购人：陕西省戒毒管理局
- (二) 监督机构：陕西省财政厅
- (三) 集中采购机构：陕西省省级单位政府采购中心
- (四) 供应商：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、供应商注意事项

#### (一) 询问

供应商针对磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；供应商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。

供应商对采购过程、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。

答复内容可能影响响应文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的供应商，由此造成的偏差由各供应商自行负责。

**本项目不组织现场踏勘和标前答疑。**

#### (三) 质疑和投诉

供应商如果认为磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取磋商文件之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；供应商如果认为采购过程或成交结

果使自身的合法权益受到损害，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，以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

1、供应商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

2、〔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](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供应商。

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供应商或潜在供应商；

(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、供应商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、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及有关问题的补充通知、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规文件的规定，供应商质疑、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：029-88661248

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、磋商小组将在资格审查阶段通过【信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）】、【中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）】网站对响应文件中的《供应商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供

应商，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，其磋商或成交资格将被取消。

2、供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动的，但供应商应提供相关证明材料。

3、供应商信用记录及企业基本信息查询的时间段为“磋商公告发布之日（含当日）至提交响应文件截止之日（含当日）”。信用记录查询的结果，可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。供应商未如实填报《供应商信用记录书面声明函》的，视为“供应商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，以一个供应商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《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员，则参与政府采购活动时，享受中小企业扶持政策。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

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，则响应文件无效。

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的，则响应文件无效。

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, 采购人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。

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“有融资需求的供应商可根据自身情况, 在陕西省政府采购信用融资平台(含各市分平台) 自主选

择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。”

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，供应商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委托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，供应商投标时必须提供本国产品，供应商以进口产品参与磋商的，将作无效磋商处理。

5、如磋商文件中已说明，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，供应商既可提供本国产品，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供应商的进口产品。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，供应商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不同供应商参加同一合同项下投标的，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

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），并在磋商文件中载明。提供相同品牌的核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

3、核心产品为两个以上时，多家供应商提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家供应商计算。

### （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，供应商必须确保委托人、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供应商承担。

2、由采购人向供应商提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和

所有资料，供应商获得后，应对其保密。除非采购人同意，供应商不得向第三方透露或将其用于本次磋商以外的任何用途。响应文件开启后，若采购人有要求，供应商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）供应商的磋商费用自理**

## **三、磋商文件**

### **（一）磋商文件包括下列内容**

第一章 磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 磋商内容及采购要求

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件构成及格式

### **（二）磋商文件的检查及阅读**

供应商下载磋商文件后应仔细阅读检查磋商文件中的所有内容，按照磋商文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在响应文件中对磋商文件做出全面的响应，并按磋商文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织磋商的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版磋商文件，供应商应按新版磋商文件重新编制响应文件。原磋商文件及响应文件失效。

响应文件封面、响应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）应当与最新发布的磋商文件保持一致，否则将被视为无效响应文件。

### **（三）磋商文件的修改、澄清**

1、在提交响应文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心可对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在提交响应文件截止之日至少 5 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 5 日，陕西省省级

单位政府采购中心将顺延提交响应文件的截止时间。

2、供应商对磋商文件提出质疑的，应在获取磋商文件之日起 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磋商文件的质疑为无效质疑。答复的内容可能影响响应文件编制的，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、各供应商在提交响应文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的变更公告，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**，因供应商未及时关注所造成的一切后果由供应商自行承担：

(1) 【陕西省政府采购网（[www.ccgp-shaanxi.gov.cn](http://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）磋商文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心**

#### **四、磋商报价**

磋商报价是供应商响应本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。供应商在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，磋商文件未列明，而供应商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）供应商应按照《响应文件构成及格式》中《第一次磋商报价表》中的相关要求填写需要响应的内容。

（二）磋商报价采取多轮报价的办法，最后报价作为计算价格分值的依据。供应商应在磋商当天，磋商小组规定的报价时间内，使用制作响应文件的数字认证证书（CA 锁）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〔我的项目〕下找到本次磋商的项目，填写最后报价表，签章并提交。

(三) 如采购内容无实质性变更, 各供应商的报价应逐次降低, 本次报价超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的, 按无效响应处理; 本次报价超过上次报价但未超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的, 或在规定时间内最后报价未提交、提交不成功的均为无效报价, 按无效响应处理。

“规定时间”由现场工作人员具体确定。

供应商最终报价较首次报价降价的, 成交后, 签订合同时应按照成交价较首次报价的下浮比率修改分项报价表中的相应报价。

(四) 磋商报价货币: 人民币; 单位: 元 (最多保留至小数点后两位)。

(五) 磋商报价大小写不一致的以大写为准。

(六) 因供应商对磋商文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险, 均由供应商自己负责。

## 五、响应文件

### (一) 响应文件形式

本项目采用电子响应文件的形式。

编制电子响应文件时, 应使用最新发布的电子磋商文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书 (CA 锁) 对电子响应文件进行签署、加密、递交及磋商时解密等相关操作。

1、电子磋商文件下载。供应商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”下载电子磋商文件 (\*.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”下载更新后的电子磋商文件 (\*.SXSCF), 使用旧版电子磋商文件制作的电子响应文件, 系统将拒绝接收。

2、电子磋商文件需要使用专用软件打开、浏览。供应商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磋商文件。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、制作电子响应文件。电子响应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：0512-58188039**

## （二）响应文件语言及有效期

1、响应活动的文件、资料、函电文均使用简体中文，确需提交用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、响应文件有效期为**自响应文件开启之日起 90 个日历日**。如成交，延长至合同执行完毕时止。

## （三）响应文件的提交

电子响应文件可于提交响应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，供应商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“上传响应文件”，上传加密的电子响应文件（\*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

## （四）响应文件的补充、修改和撤回

1、供应商在递交响应文件后，且在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或撤回。

2、对电子响应文件进行补充、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、响应文件提交截止时间后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

**（五）供应商提交响应文件时，出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：**

- 1、逾期提交响应文件的；
- 2、提交的响应文件与本项目不相符的。

## 六、开启响应文件

(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) 陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加。

参加磋商的供应商不足 3 家的，不得开启。

(三) 开启时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。未在规定时间内解密的，视为响应无效。

(四) 供应商对开启过程有疑义，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，应在开标现场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) 供应商未参加开标的，视同认可开启结果。

(六) 在开启环节出现下列情况之一的，其响应文件视为无效文件：

- 1、供应商拒绝对电子响应文件进行解密的；
- 2、因供应商自身原因（如解密时使用的 CA 锁与制作电子响应文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版磋商文件编制响应文件等情形），导致在规定时间内无法解密响应文件的；
- 3、上传的电子响应文件无法打开的；
- 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

在开启、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，将视响应文件解密情况特殊处理。

- 1、开启时响应文件未解密的，将另行确定时间继续完成开标程序；
- 2、开启后响应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、开启后响应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、组织评审**

### **(一) 采购代理机构负责组织评审工作，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、宣布评审纪律；

3、公布供应商名单，告知评审专家应当回避的情形；

4、组织磋商小组推选评审组长，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、根据磋商小组的要求介绍政府采购相关政策法规、磋商文件；

7、维护评审秩序，监督磋商小组依照磋商文件规定的评审程序、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、核对评审结果；

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、处理与评审有关的其他事项。

采购人可以在评审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，不得超出磋商文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随磋商文件一并存档。

### **(二) 磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：**

1、遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密；

2、按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；

3、要求供应商对响应文件有关事项做出澄清或者说明；

4、与供应商分别进行磋商；

5、对响应文件进行比较和评价；

- 6、确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 7、配合答复供应商的询问、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审中发现的违法行为。

### **（三）成立磋商小组**

1、为了确保磋商工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立磋商小组，磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

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审。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评审。

磋商小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

2、评审专家将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。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

3、评审中因磋商小组成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致磋商小组组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评审。被更换的磋商小组成员所做出的评审意见无效。无法及时补足磋商小组成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评审活动，封存所有响应文件和开标、评审资料，依法重新组建磋商小组进行评审。原磋商小组所做出的评审意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建磋商小组的情况予以记录，并随磋商文件一并存档。

### **（四）评审方法：综合评分法**

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

### （五）评审程序

分步评审，每一步评审不符合磋商文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的供应商，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推荐成交候选供应商。

#### 1、资格性审查

开标结束后，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的供应商资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

**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）提供递交响应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》的小型型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），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	提供递交响应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供应商应提供相关证明文件。		

4	税收缴纳证明	提供递交响应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章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。		
5	信用记录	提供《供应商信用记录书面声明函》。经查，供应商未被列入“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信息记录名单”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。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则响应无效。		
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	<p>法定代表人参加磋商的，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磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商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。</p> <p>法人的分支机构参与磋商时，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。</p>		

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，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，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；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（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供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。 1) 自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（承诺书形式不限），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供应商须承诺：成交后 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响应，不允许分包	供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

出现下列情形的，响应文件将被视为无效：

- (1) 不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- (2) 未按磋商文件要求提供资格证明文件，或未按磋商文件要求加盖公章的；
- (3) 磋商小组认为供应商的资格证明文件存在疑点，要求供应商通过公共资源交易平台（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，供应商不能在规定时间内提

供符合磋商文件要求的证明文件的。

资格审查结束后，磋商小组成员应当对审查结果进行签字确认，并告知有关供应商未通过审查的原因。

通过资格审查的供应商不足 3 家的，不得进行符合性审查，应予以废标。

## 2、响应文件的符合性审查

磋商小组依据磋商文件的规定，对响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的全部实质性要求做出响应。

磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上没有响应磋商文件要求的响应文件作**无效响应处理**，磋商小组应告知有关供应商未通过审查的原因。供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其成为实质上响应。

### 响应文件的符合性审查

序号	符合性审查项	通过条件	结论	未通过原因
1	响应文件语言及有效期	响应文件语言及有效期符合磋商文件要求。		
2	响应文件封面、响应函、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	响应文件签署、盖章	均按磋商文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。		
4	第一次磋商报价表	（1）第一次磋商报价表填写符合要求； （2）计量单位、报价货币均符合磋商文件要求； （3）第一次磋商报价未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价。		
5	供应商承诺书	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供应商、合格的货物、工程或服务要求，根据供应商响应文件《实质性条款响应》，结合磋商文件第三章“★”标识的实质性要求没有负偏离。		
7	合同草案条款响应	有完全理解并接受磋商文件合同草案条款要求的描述。		
8	无其他磋商文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合磋商文件规定的被视为无效响应的其他条款。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

### 3、响应文件的澄清

(1) 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。

(2) 依照《中华人民共和国民法典》中的过失责任原则，澄清、说明或更正前磋商小组将按最不利于参与本次磋商供应商的原则对响应文件做出评判。

(3) 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。供应商应当在规定的澄清时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交，供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

(4) 供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。澄清、说明或者更正的内容将作为合同履行的重要依据。

除采用竞争性磋商方式采购的政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目外，通过符合性审查的供应商不足 3 家的，不得进行后续磋商活动，应予以废标。

### 4、异常低价审查

政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价响应审查程序：

（1）响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 50%的，即响应报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 $\times$ 50%；

（2）响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价 50%的，即响应报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商响应报价 $\times$ 50%；

（3）响应报价低于采购项目最高限价 45%的，即响应报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%（未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价）；

（4）磋商小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

磋商小组依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。

## 5、进行磋商

磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。需要供应商书面答复磋商内容的，供应商应当按照磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式答复磋商的内容，并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

## 6、磋商文件的实质性变更

（1）在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

（2）对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式通知所有参加磋商的供应商。

(3) 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内重新提交响应文件，并用数字认证证书（CA 锁）签章或由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

(4) 供应商未能在规定的时间内按照磋商小组的要求通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交实质性变更响应文件的，视作未实质性响应。

## 7、最后报价

(1) 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

(2) 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

(3) 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项情形的，即市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号），采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续继续进行。

(4) 供应商要在电子交易平台中提交最后报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。平台系统无法使用时，供应商要按照磋商小组要求，通过电子邮件等书面形式提交最后报价表。最后报价表应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价将作为综合评分法中价格分的计算依据。

(5) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况书面申请退出磋商，书面申请应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

(6) 磋商小组启动异常低价响应审查后,要求相关供应商在评审现场合理的时间内(一般不少于 30 分钟)对响应价格作出解释,提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料(包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等),供应商不能提供书面说明、证明材料,或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的,磋商小组应当将其作为无效响应处理。

## 8、综合比较与评价

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后,由磋商小组按“评审要素及分值一览表”中规定的评审方法和标准,对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

评审时,磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分,然后汇总每个供应商每项评审因素的得分。

**评审要素及分值一览表**

名称	最高 分值	评审要素
磋商 报价	10	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得10分,其他各供应商的最后磋商报价得分按下列公式计算: (磋商基准价/最后磋商报价)×10%×100。
服务 总体 方案	6	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>提出针对于本项目的服务总体方案,方案内容包含:①服务目标及计划安排②重难点分析及解决措施。</p> <p><b>二、评审标准</b></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; 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><b>三、赋分标准(满分6分)</b></p> <p>①服务目标及计划安排:每完全满足一项评审标准得1分,满分3分; ②重难点分析及解决措施:每完全满足一项评审标准得1分,满分3分。</p>

<p>安保 服务 方案</p>	<p>6</p>	<p><b>一、评审内容</b> 针对本项目提出安保服务方案，方案内容包含：①出入管理：门岗值守及人员、车辆进出登记②公共安全防范③公共秩序维护④其他：人员疏导、安全检查、车辆管理及活动保障。</p> <p><b>二、评审标准</b> 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><b>三、赋分标准（满分6分）</b> ①出入管理：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分； ②公共安全防范：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③公共秩序维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④其他：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
<p>保洁 服务 方案</p>	<p>9</p>	<p><b>一、评审内容</b> 针对本项目提出保洁服务方案，方案内容包含：①日常保洁：包含公共区域内及环境区域内的办公楼、停车场、绿化带、马路道沿、道路区间及其他区域②垃圾分类收集及清运③环境消杀及四害防治④盆栽养护清洁及活动保障。</p> <p><b>二、评审标准</b> 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><b>三、赋分标准（满分9分）</b> ①日常保洁：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分； ②垃圾分类收集及清运：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分； ③环境消杀及四害防治：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分； ④盆栽养护清洁及活动保障：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>

设施设备 维修维护 管理服务 方案	6	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目提出设施设备维修维护管理服务方案，方案内容包含： ①设施设备日常运行及保养②设施设备巡查及报批③设施设备维修维护。</p> <p><b>二、评审标准</b></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； 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><b>三、赋分标准（满分6分）</b></p> <p>①设施设备日常运行及保养：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分； ②设施设备巡查及报批：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③设施设备维修维护：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
会议 管理 服务 方案	4.5	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目提出会议管理服务方案，方案内容包含：①会议服务保障及会议接待②会议现场设备调试。</p> <p><b>二、评审标准</b></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； 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><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></p> <p>①会议服务保障及会议接待：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分； ②会议现场设备调试：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>

餐饮服务方案	6	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目提出餐饮服务方案，方案内容包含：①原材料验收及加工②食堂卫生③食堂管理及日常供应。</p> <p><b>二、评审标准</b></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><b>三、赋分标准（满分6分）</b></p> <p>①原材料验收及加工：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分；</p> <p>②食堂卫生：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③食堂管理及日常供应：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
特色服务方案	4.5	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目提出特色服务方案，方案内容包含：①特色活动服务②文化特色食品服务。</p> <p><b>二、评审标准</b></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><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></p> <p>①特色活动服务：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分；</p> <p>②文化特色食品服务：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
能源节约方案	3	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目提出能源节约方案，方案内容包含①能源节约原则②能源节约的具体措施。</p> <p><b>二、评审标准</b></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><b>三、赋分标准（满分3分）</b></p> <p>①能源节约原则：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②能源节约的具体措施：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>

应急预案	4.5	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目特点提供应急预案，预案内容包含：①紧急事件：恶劣天气、停水停电、电梯困人、火灾、水浸、防火②重大活动及临时性任务。</p> <p><b>二、评审标准</b></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，步骤清晰、合理，操作性强；</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><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></p> <p>①紧急事件：：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分；</p> <p>②重大活动及临时性任务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
管理制度	4.5	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目具有良好的管理制度，制度内容包含：①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程及作业记录②内控制度：具有保密制度、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、保密制度、请假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。</p> <p><b>二、评审标准</b></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，步骤清晰、合理，操作性强；</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><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></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>

<p>培训 考核 方案</p>	<p>4.5</p>	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目制定培训考核方案，方案内容包含：①培训：包含岗前培训、定期常态化培训、应急知识培训及针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪等方面制定培训方案②考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。</p> <p><b>二、评审标准</b></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><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></p> <p>①培训：每完全满足一项评审标准得1分，满分3分；</p> <p>②考核：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
<p>档案 管理 方案</p>	<p>4.5</p>	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>根据本项目特点制定档案管理方案，内容包含：①档案管理制度：包括档案收集、整理、保管及借阅②档案工作人员管理办法。</p> <p><b>二、评审标准</b></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><b>三、赋分标准（满分 4.5 分）</b></p> <p>①档案管理制度：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②档案工作人员管理办法：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>

设备工具	4.5	<p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目特点提供设备工具配置清单，清单内容包含：①物业服务工具及装备②人员服装。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>1、完整性：清单全面，对评审内容中的各项服装、设备、工具、耗材配置合理；</p> <p>2、实用性：所配备的物料能够切合本项目实际情况，提供质量有保障、使用率高、环保性强、服装统一。</p> <p>3、针对性：物资配备能紧扣项目实际情况，配置合理科学。</p> <p><b>三、赋分标准（满分4.5分）</b></p> <p>①物业服务工具及装备：每完全满足一项评审标准得1分，满3分；</p> <p>②人员服装：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1 分。</p>
业绩	10	<p>1、提供 2023 年 1 月 1 日以来类似项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计 1 分，满分 5 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），并加盖供应商公章，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5分。</p>
项目总监	5.5	<p><b>1、学历要求（2分）</b></p> <p>具有本科及以上学历得2分。</p> <p>赋分依据：须提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或缺漏项不得分。</p> <p><b>2、经验要求（3.5分）</b></p> <p>具有类似项目物业服务5年管理经验，得2分；每增加一年管理经验额外增加0.5分，最多增加1.5分；满分3.5分。</p> <p>赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目总监缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交响应文件截止时间不足六个月的供应商，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本大项（5.5分）不得分。</p>

项目经理	4	<p><b>1、学历要求（2分）</b> 具有大专学历得1分；具有本科及以上学历得2分（取最高学历计分，不重复计分）。 赋分依据：须提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或缺漏项不得分。</p> <p><b>2、经验要求（2分）</b> 具有类似项目物业服务5年及以上管理经验，得2分。 赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。 备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目经理缴纳的近六个月内任意一个月的社保缴纳证明材料，不提供或缺漏项本大项（4分）不得分。</p>
维修主管	1	<p>维修主管具有类似项目3年及以上服务管理经验，得1分。 赋分依据：须提供被服务单位加盖公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。 备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为维修主管缴纳的近六个月内任意一个月的社保缴纳证明材料，不提供或缺漏项不得分。</p>
服务承诺	2	<p>1、承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效，得 0.5 分。无承诺不得分。</p> <p>2、承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行，得 0.5 分。无承诺不得分。</p> <p>3、承诺：供应商具有足够的可调度人员储备，以应对重大活动、突发事件等工作任务，得 0.5 分。无承诺不得分。</p> <p>4、承诺：供应商应当对涉及采购人的信息严格保密，未经采购人许可，不得将信息泄露给第三方。否则，采购人保留追究法律责任的权利，得 0.5 分。无承诺不得分。</p>
说明	磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。	

## 9、推荐成交候选供应商

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商（有效供应商不足三家时以实际数量推荐）。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相

同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

## 10、编写评审报告

评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定成交供应商。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

磋商小组如果启动异常低价响应审查，应当将启动原因、审查意见和审查结果在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及磋商小组有关互联网浏览、查询历史一并归档。

采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商的，磋商小组应在评审报告中明确成交供应商及成交金额。

除下列情形外，任何人不得以任何理由组织重新评审：

- (1) 资格性检查认定错误的；
- (2) 分值汇总计算错误的；
- (3) 分项评分超出评分标准范围的；
- (4) 客观分评分不一致的；
- (5) 经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形。

**(六) 有下列情况之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：**

- 1、不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同供应商的响应文件由同一台电脑编制；
- 3、不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5、不同供应商的响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异；
- 6、不同供应商的响应文件相互混装；

7、政府采购法律法规及磋商文件规定的其他情形。

## 八、成交

### （一）本项目采用第 1 种方式确定成交供应商：

1、采购人根据磋商小组评审结果确认。

陕西省省级单位政府采购中心在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视同按评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

2、采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，磋商小组将根据采购人授权直接确定成交供应商。

（二）陕西省省级单位政府采购中心将在成交供应商确定之日起 2 个工作日内，在【陕西省政府采购网（[www.ccgp-shaanxi.gov.cn](http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn)）】、【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上发布成交公告，成交公告期限为 1 个工作日。同时，陕西省省级单位政府采购中心向成交供应商发出“成交通知书”，并将磋商文件随成交结果同时公告。成交结果公告应当包括以下内容：

- 1、采购人和采购代理机构的名称、地址和联系方式；
- 2、项目名称和项目编号；
- 3、成交供应商名称、地址和成交金额；
- 4、主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求；
- 5、磋商小组成员名单。

采用书面推荐供应商参加采购活动的，还应当公告采购人和评审专家的推荐意见。

## 九、签订政府采购合同

（一）采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 25 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数

量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

(二) 采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

(三) 成交供应商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成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

(四) 磋商文件、成交供应商的响应文件、《成交通知书》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。

(五) 政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、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。

(六) 采购人与成交供应商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》。

(七) 采购人应当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供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

(八) 采购人应当加强对成交供应商的履约管理，并按照采购合同约定，及时向成交供应商支付采购资金。对于成交供应商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、其他

(一) 磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评审工作，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，应当修改磋商文件，重新组织采

购活动。

（二）根据《政府采购法》第三十六条规定，在磋商采购中，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、供应商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，本项目将重新组织采购活动。

（三）在递交响应文件阶段、资格审查阶段以及符合性审查阶段，当出现有效供应商不足 3 家时，除采购任务取消外，按照以下方式处理：

1、磋商文件存在不合理条款或者磋商程序不符合规定的，采购人、陕西省省级单位政府采购中心改正后依法重新开展采购活动；

2、磋商文件没有不合理条款、磋商程序符合规定，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）陕西省省级单位政府采购中心应当采取必要措施，保证评审在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评审现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评审工作无关的人员不得进入评审现场。

有关人员对于评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

（五）磋商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。

**十一、采购代理服务费：免费**

## 第三章 磋商内容及采购要求

### 一、项目概况

本项目为陕西省戒毒管理局 2026 年机关物业管理服务项目。陕西省戒毒管理局位于陕西省西安市莲湖区习武园 15 号，占地面积约五千平方米，建筑面积约八千平方米。主要服务内容包括办公楼、群楼、停车场院落的保洁服务、辖区内公共区域安保和门卫管理服务、机关会议室会议及培训期间的会务服务和客服工作、水、电、气、暖、锅炉、消防等设施设备的日常运行管理服务、职工餐制作等。

### 二、服务内容及要求

#### ▲（一）安保服务

1、服务内容包括辖区内公共区域内的出入管理、公共安全防范、公共秩序维护及人员疏导、安全检查、车辆管理及活动保障等服务。

2、供应商服从采购人管理、遵守采购人有关规章制度，严格按采购人要求做好辖区安全管理工作，自觉接受采购人、公安机关、地方管理部门的业务检查、监督和指导。

3、维护辖区内公共设施的安全及人员的人身及财产安全，实行 24 小时巡逻制度，配合采购人开展各类应急演练工作，维护重大活动秩序，确保活动的安全。

4、负责辖区安防设施、设备和消防设施、设备日常巡查并做好相关记录。

5、按照采购人要求，在办公楼设立 24 小时门卫值班制，严格执行门禁和秩序维护，门值人员服务期间做好进出人员身份核验、登记，外来人员不得随意进入楼内；禁止易燃易爆、有毒危险、管制器具等物品进入楼内。

6、门卫值班人员须严格落实属地政府和采购人各类应急突发事件工作要求，要求进出楼人员予以配合。制定巡查制度并严格落实。

7、日常门岗工作时间值岗安全秩序维护，人员车辆物料的进出管理、引导进入管理区域内的所有车辆停放整齐有序。

8、严格门禁管理确保无闲杂人等进入区域内，保证办公秩序。

9、制定突发事件管理制度并严格执行，遇突发事件（如上访、火情、停电、停水、电梯故障等）及时上报，并设专人保护现场，配合专业人员处理。

10、配合采购人做好活动保障服务。

## ▲（二）保洁服务

1、服务内容包含办公楼、停车场、绿化带、马路道沿、道路区间的公共区域及各个环境区域内的保洁服务、垃圾分类收集及清运服务、环境消杀、四害防治、盆栽养护清洁及活动保障等服务。

2、供应商制定区域内的保洁工作方案和服务标准，要求方案全面、科学合理、操作性强，标准指标明确，应该规定保洁区域达到保洁服务标准和保洁频次。

3、主要通道路面、停车场、马路道沿、公共区域等重要场所早 8 点前要完成第一次清洁，下午 2 点前完成第二次清洁；确保公共区域无卫生死角，无垃圾杂物、无明显积水；排水沟、天台畅通无积沙、无杂物；沟渠，雨、污水井、排水口确保畅通，无堵塞情况。

4、保持宣传栏、玻璃窗、各类指示标牌、栏杆干净整洁，无明显积尘和不良张贴物；垃圾箱整洁且垃圾不应超过容积的 2/3，每日早、中、晚三次清理垃圾箱，垃圾不过夜。

5、按照国家相关规定对垃圾实施分类管理，配备专用的垃圾清运车辆，垃圾外运至所在区域行政环卫清运中心，清运过程中严禁产生二次污染。垃圾做到日产日清，垃圾分类清运要及时、环保。

6、如遇突发疫情，供应商应按照疾控中心的相关规范要求，进行清扫保洁、消毒、垃圾清运及防疫物资配备。

7、配合采购人做好活动保障服务。

8、按工作程序对服务区进行日常定期清扫或不定期保洁，做到按标准全天候、全方位保洁。具体服务标准如下：

范围	清洁项目	日常工作		清洁标准
		每日	每周	
大厅部分	门廊区域	随时保洁	大清一次	无灰尘、无污迹、无垃圾、光洁、明亮
	指示牌	每天配清洁剂擦拭一次，并随时保洁	大清一次	无灰尘、无污渍、明亮
	地面	推尘数次，随时保洁		无灰尘、无污迹、无垃圾、光洁、明亮
	墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二 无异味
	玻璃	用玻璃刮刀全面刮洗一次，用干毛巾擦拭数次，随时保洁		无水迹、无污迹、无灰尘、无手印、 光洁、明亮
	风口	用毛巾配合消毒清洁剂擦拭数次	大清一次	无灰尘、无污渍
	木制门	清抹数次，随时保洁	大清一次	无污迹、无灰尘
	大厅门口地毯	清洁数次，随时保洁	清洗一次	无灰尘、无污渍，无杂物
	消防设施	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污迹
办公区部分	指示牌公告栏	每天配清洁剂擦拭 2 次，并随时保洁		无灰尘、无污渍、明亮
	地面	推尘数次，随时保洁	大清一次	无灰尘、无污迹、无垃圾、表面光亮
	电梯地毯	吸尘 2 次，随时保洁		无灰尘无污渍，无残留清洁剂、无 异味、水分彻底吹干
	墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍
	公共桌、椅	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污渍
	垃圾桶垃圾篓	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二、
	电源盒地脚线	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污渍

	公用沙发	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污渍
	灯饰		用干毛巾擦拭一次	无灰尘、无污迹
	天花板 风口		大清一次	无蛛网、无污渍
	玻璃窗	用干毛巾擦拭数次	玻璃刮刀刮洗一次	无水迹、无污迹、无灰尘、光洁、明亮
	文件柜 消防设施	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污迹
电梯厅部分	不锈钢 电梯门	清抹数次，随时保洁	大清一次	无手印、无污迹、无灰尘、光洁、明亮
	电梯厅 地面	清拖数次，随时保洁		无水迹、无污迹、无灰尘、
	电梯厅 墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍
公共区域洗手间	地面	每天配清洁剂清洗一次，并随时保洁	大清一次	无水迹、无污迹、无垃圾、无异味
	隔板及 墙身	擦拭一次	大清一次	无灰尘、无污迹
	镜面	清抹数次，随时保洁	玻璃刮刀刮洗一次	无水迹、无污迹、无灰尘、无手印、光洁、明亮
	烘手机 纸巾盒	擦拭数次		无灰尘、无污迹
	墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污迹
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二、
	大小便器	随时清洁	大清一次	无水迹、无污迹、无灰尘
	天花板、 风口		大清一次	无蛛网、无污渍
	洗手盆 及台面	清抹数次，随时保洁	大清一次	无水迹、无污迹、无灰尘
公共区域消防	地面及 阶梯	清扫数次，清拖一次、随时保洁	大清一次	无垃圾、无污迹
	天花板 及灯饰		用毛巾擦拭一次	无灰尘、无污迹
	玻璃 门、窗	随时保洁	玻璃刮刀刮洗一次	无水迹、无污迹、无灰尘、无手印、光洁、明亮

通道、楼梯部分	扶手隔板	清抹一次		无灰尘、无污迹
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二无味
	墙面	擦拭低位一次		无蛛网、无污渍
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二、无异味
	天花板及风口		大清一次	无蛛网、无污渍
	版画	擦拭、随时保洁	干毛巾擦拭一次	无灰尘、无污迹
	公告板	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污迹
	消防设施	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污迹
会议室	地面	每次使用后清拖一次，随时保洁		无灰尘、无污迹
	墙面		擦拭一次	无蛛网、无污渍
	电源盒及地脚线	擦拭、随时保洁	大清一次	无灰尘、无污渍
	玻璃	用玻璃刮刀刮洗一次用干毛巾擦拭		无水迹、无污迹、无灰尘、光洁、明亮
	垃圾筒	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二、
	桌、抽屉及椅家具	使用后擦拭整理保	大清一次	无灰尘、无污渍、无杂物
	天花板风口及灯饰		大清一次	无蛛网、无污渍、无灰尘

### ▲（三）设施设备维修维护管理

1、服务内容包括办公楼建筑体内设施设备的日常运行及保养、巡查及报批管理服务、维修维护服务。主要为水、电、气、暖、锅炉、消防等设施的日常运行管理。

说明：设施设备主要为直燃机空调（含锅炉）；空调运行泵 2 台；生活热水转换板 2 个；冷却泵 2 台；生活热水运行泵 2 台；主楼凉水增压泵 1 台；

二次补压泵 1 台；锅炉补水泵 1 台；消防控制柜 1 台；高压配电室；消防设备间；变压器房；发电机组 1 组。

2、对采购人移交的所有设施进行建册建档管理，规范看管。对各类设施设备要建立日常检查制度，建立相应的检查档案。对水电暖气供应设施设备、电梯、空调、排污设施、消防安全设施等设施建立定期巡查制度，如实记录其运行状况。

3、对已经移交的设施设备，均需按照相关国家标准及行业规定的设施设备保养内容进行日常性的保洁养护，确保其正常运行。

4、制定设施设备安全运行的管理规定、操作流程、岗位职责、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理及维修档案等管理制度并执行。

5、配备具备相关资质所需的专业技术人员，须持有有效专业资质证书，且证件必须在有效期内。

6、加强公共区域中央空调、监控、门禁、电梯等各系统设施设备运行巡查，出现问题及时报告采购人及维保单位对接沟通，确保正常使用。

7、如实准确做好每日维修工作量记录，形成维修护工作量台账，并提交采购人物业部门备案。

#### ▲（四）会议管理服务

1、服务内容包含办公楼会议室会议培训期间的服务保障、会议接待及会议现场设备调试服务。

2、安排经过培训有专业素质水平的人员进行服务，落实好保密制度，遵守工作纪律。

3、统一着装，衣着干净整洁，形象气质佳，规范使用礼貌用语。

4、在采购人对会议室使用、调配安排下，负责做好会前、会中、会后服务。

5、负责各类迎送、接待、礼仪等服务，制定会议会务管理制度和流程，保障会议顺利开展。

6、随时保持会议室的干净、整洁，物品摆放整齐。

7、及时与采购人会议管理部门沟通会议的安排信息，确保顺利开展，

具体服务标准如下：

范围	日常工作及标准
会议 客服	1、根据会议主办单位的要求,明确会议服务要求,并提前落实会议场所及会议主席台、发言席、话筒、签到席、横幅会标、背景音乐、鲜花、水果、摆放等,并提前检查音响、话筒等设备及会议各项要求的落实情况。
	2、做好会场卫生工作,整理打扫桌面、抽屉、座椅、地面、门窗等,检查会议用等物品的配备情况。
	3. 在会场入口醒目位置安放会议指示牌,室内座位牌摆放整齐。
	4. 会议服务人员应提前 1 小时进入会场,检查会场整体效果,对会场人数、台型要求进行最后确认,也可根据会议方要求现场改动,会议方现场布置提出合理改动要求时,服务人员要积极主动配合。
	5、备好茶水,打开音响,播放轻音乐,打开照明灯及通道门,做好引导工作。
	6、会议服务人员在与会人员入场前,以亲切的微笑、饱满的姿态在门口站立迎候,并说“早上上午、下午、晚上好”或“欢迎光临”等文明用语。
	7、对已入座的宾客及时做好茶水服务,服务员左手拿手壶,侧身在前进入两张座椅间,腰略弯曲用右手小指和无名指夹起杯盖,然后用大拇指、食指、中指拿起杯把将茶杯端起,转到客人身后续水,盖上杯盖后将茶杯放回原位置,茶水量一般控制在八分为宜,服务中动作要轻盈,不要挡住参会者的视线。
	8、会议开始后,服务员要站在会场的后面或侧面注意观察全场并及时提供服务,如果宾客表示会议期间不用服务时,服务员要在会场外面值班,以备客人需要.会议场内 15 分钟应视一遍。
	9、会议结束后打扫会议室卫生,关闭电子器械设备,做好下一次会议前的准备。

### ▲（五）餐饮服务

1、服务内容包含原材料验收、加工、食堂卫生及食堂管理及日常供应。

2、原材料验收：由供应商指派专人负责对采购人采购的肉类、蔬菜和干杂等原材料进行验收。

3、加工：供应商根据采购人要求进行加工、供应工作。

4、食堂卫生：保证在职职工就餐区、伙食食材加工区、食材集散区、服务人员活动区的清洁度，保证就餐区、加工区域内的清洁度和舒适度，工作区按计划落实卫生要求。

5、食堂管理及日常供应：对伙食供应的日常生产、人员做好管理工作；有专人负责食品质量、消防卫生等安全工作；制定相应的管理流程及应急预案；配合采购人进行物资管理，并做好日常统计等工作。

### ▲（六）特色服务

1、服务内容包含特色活动服务及文化特色食品。

2、因工作特殊性，在传统节日、重大节日时采购人仍需坚守岗位，为对在节假日工作的民警职工一些人关怀，供应商根据不同节日，利用工作之余组织富有传统文化色彩的小活动（如在元宵节组织猜灯谜、对对联等活动）、供应有关节日文化特色食品（如端午节供应粽子、冬至供应水饺等），既弘扬了中国传统文化又缓解民警职工在节假日工作的疲劳心态。

### 四、总体要求

（一）物业服务人员统一着装，佩戴标牌，行为规范，用语文明，服务主动、热情。

（二）建立服务品质和质量反馈机制，定期面向采购人征求意见，并留存工作痕迹。有健全的管理组织机构，有相应服务的资质。负责组织机构构建、制定各项规章制度、各岗位工作细则、信息报送及反馈机制。

（三）供应商需建立工作反馈制度，每周召开工作例会，每月向对口管理部门汇报当月工作安排及执行完成情况。

▲（四）供应商应建立突发事件应急预案（预案内容包含①紧急事件：恶劣天气、停水停电、电梯困人、火灾、水浸、防火②重大活动及临时性任务），并组织实施培训、演习、评价和改进，事发时按规定途径及时报告相关负责人，并采取相应措施。

（五）供应商对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有犯罪记录。

（六）供应商应参照采购人的办公管理、安全管理、后勤管理和应急处理的相关制度规定，制定物业日常管理相关制度，各部门岗位工作职责和标准，针对相关工作程序做好具体的落实措施。负责编制物业管理服务季度、年度计划，具备完善针对各岗位人员的管理制度。供应商制定的相关制度、方案在实施前需报告采购人，经采购人审核并批准后方可实施。

（七）供应商配置专业的管理团队进场提供服务，加强员工仪容仪表培训、技能培训、服务态度培训，不断提高服务水平。

## 五、人员要求

## 人员配置要求

序号	岗位	人数	要求
1	项目总监	1	1、年龄 $\leq 45$ 周岁； 2、▲具有本科及以上学历； 3、▲具有 5 年及以上类似项目物业服务管理经验； 4、熟悉物业行业标准、安全生产及消防等相关规定，具有极强内外沟通协调管理能力。身体健康，政治立场坚定，纪律性强，能严格遵守机关单位各项保密规定。
2	项目经理	1	1、年龄 $\leq 45$ 周岁； 2、▲具有大专及以上学历； 3、▲具有 5 年及以上类似项目物业管理经验； 4、获得采购人好评认证者给予优先； 5、热情大方、沟通能力强，具有积极健康的心态；全面负责项目日常组织和指挥工作。
3	会服	1	1、女性，年龄均 $\leq 35$ 周岁； 2、具有大专及以上学历； 3、身体健康形象好气质佳，礼貌服务，保守机密。会服必须具有 24 小时保障会议的能力。
4	门卫	3	1、年龄均 $\leq 60$ 周岁； 2、具有 5 年及以上相关工作经验； 3、无犯罪记录，无不良嗜好，无传染病及易发突发性疾病。具备良好管理协调能力，能够深入一线，责任心强。
5	维修主管	1	1、年龄 $\leq 60$ 周岁； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病； 3、▲具有 3 年及以上类似项目服务管理经验； 4、具有电工操作证（高压），具有设施设备维护维修经验，诊断各种水路管道故障的能力和维修经验 5、具备良好管理协调能力，能够深入一线，责任心强。

6	维修人员	2	1、年龄 $\leq 60$ 周岁； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病； 3、有 3 年及以上类似项目维护专业技术的经验； 4、具有电工操作证（低压），具有设施设备维护维修经验，执行力强责任心强。
7	楼层及客房保洁人员	4	1、年龄 $\leq 56$ 周岁； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病； 3、有 1 年及以上类似项目物业服务管理经验，端庄稳重吃苦耐劳。
8	厨师长兼炒菜大工	1	1、年龄 $\leq 55$ 周岁； 2、具有 5 年及以上类似项目餐饮服务经验，具有烹调师（高级）证书，能熟练制作各类炒菜，有丰富的后厨管理经验； 3、身体健康无传染病及易发突发性疾病，吃苦耐劳
9	厨师及面点师	4	1、炒菜厨师 2 名、面点大工 1 名、面点中工 1 名 2、年龄 $\leq 55$ 周岁； 3、具有 3 年及以上类似项目餐饮服务经验，炒菜厨师具有烹调师中级及以上证书和公共营养师证书；面点厨师具有面点师中级及以上证书；具有熟练制作各类炒菜、面点的能力； 4、身体健康无传染病及易发突发性疾病，吃苦耐劳
10	切配及洗消人员	2	1、年龄 $\leq 60$ 周岁； 2、有 1 年及以上类似项目餐饮服务经验； 3、身体健康无传染病及易发突发性疾病，吃苦耐劳
合计：20 人			

## ▲六、设备工具

供应商针对本项目提供齐全且合理的物业服务所需工具、人员服装及服务设备。

## 七、培训考核要求

▲（一）供应商应制订具体的培训考核方案，保证上岗人员专业素质，服务质量符合采购人要求。内容包括培训：岗前培训、定期常态化培训、应

急知识培训及针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪等方面制定培训方案；考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。

（二）物业服务工作除应按内部流程实施外，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。

（三）供应商提供服务时，服务要求不低于国家、省、市有关规定的质量标准执行。

#### **▲八、其他要求（需提供承诺函，格式不限）**

（一）接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效。

（二）若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行。

（三）供应商具有足够的可调度人员储备，以应对重大活动、突发事件等工作任务。

（四）供应商应当对涉及采购人的信息严格保密，未经采购人许可，不得将信息泄露给第三方。否则，采购人保留追究法律责任的权利。

#### **▲九、能源节约及管理制度**

（一）供应商针对本项目提出完整且合理的能源节约方案，方案内容包含能源节约原则及具体措施。内容包含室内照明灯具使用（开闭时间）、空调使用、卫生间用水用电、供水（消防）泵房、供暖泵房运行能耗、节日景观灯用电等。供应商应积极开展节能降耗行动，抓好节能、节水、节电工程，按采购人要求，配合采购人做好节能降耗管理工作。

（二）供应商具有良好的管理制度，制度内容包含岗位职责、内控制度及人员管理制度。

#### **▲十、档案管理**

供应商根据本项目特点制定档案管理方案，内容包括：①档案管理制度：包括档案收集、整理、保管及借阅②档案工作人员管理办法。

#### **▲十一、服务计划**

供应商提出针对于本项目的服务总体方案，方案内容包括：①服务目标

及计划安排②重难点分析及解决措施。

## ★十二、实质性条款要求

(一) 承诺函（以下条款须提供承诺函并加盖供应商公章，未提承诺函的视为无效响应）

1、供应商须承诺：服务人员完全满足磋商文件人数（20 人）要求，且门卫（3 人）均持有保安员上岗证。

2、供应商须承诺：项目总监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。

3、供应商须承诺：合同签订后 10 个工作日内，办理完成与本项目服务场所一致且处于有效期内的《食品经营许可证》。

(二) 证明材料（以下条款均须提供证明材料并加盖供应商公章，未提供证明材料或证明材料不符合要求的视为无效响应）

1、维修主管（1 人）须提供处于有效期内且经过复审的特种作业操作证：专业类别为电工作业（高压）。

2、维修人员（2 人）均须提供处于有效期内且经过复审的特种作业操作证：专业类别为电工作业（低压）。

特别提醒：

①如供应商认为以上证书复印件不清晰，可在磋商文件中另附证书查询网址；

②如磋商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，视为无效响应。

附件：物业管理服务主要指标

备注：

1、“★”内容为实质性条款，供应商应在第五章“响应文件构成及格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应，未逐条响应、有缺漏将被视为无效响应；

2、“▲”内容项为重要要求，供应商未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件：

## 物业管理服务主要指标

机关物业管理总体满意率	
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 向机关办公（工作）人员公示物业管理服务内容、服务质量标准，使物业管理工作始终处于监督之中；</li> <li>➤ 设立项目经理信箱，接受投诉、意见建议。每年作一次机关办公（工作）人员满意率征询，由项目经理主持对调查结果及机关办公（工作）人员反馈意见进行分析，对不合格服务部分提出纠正和预防措施，及时调整和改进管理服务方案。</li> </ul>
机关物业综合服务满意率	
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 每月定期向机关办公（工作）人员、业主领导发放意见征询函，就每月的服务质量和物业管理工作始终处于客户监督之中；设立项目经理信箱，接受投诉、意见建议。</li> <li>➤ 每半年做一次机关办公（工作）人员、业主领导满意率征询，由项目经理主持对调查结果及机关办公（工作）人员、业主领导反馈意见进行分析，对不合格项提出纠正和预防措施，及时调整和改进管理服务方案。</li> </ul>
在职人员专业培训合格率	
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建立严格的培训制度并制订详细的培训计划，配备专职培训员以及先进的培训设施；</li> <li>➤ 入职培训、岗位技能培训、素质提高培训和理论政策培训相结合，采用先进的培训方式确保培训效果；</li> <li>➤ 强调理论与实践相结合，培训与考核相结合，采取有针对性的培训方法，不断提高员工的工作能力与工作绩效；</li> <li>➤ 对各岗位员工培训结果进行考核验证，通过率达到 100%。</li> </ul>
项目档案建立与完好率	
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 制订严密的档案管理制度，配备专职人员管理，配置完善的档案储存设施及场所，加强档案资料的收集、分类和归档管理；</li> <li>➤ 采用原始资料与电脑磁盘双轨制，确保档案资料的安全可靠，实现档案资料储存方式的多元化；</li> </ul>
测定依据	处理投诉次数/投诉总次数×100%
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 物业服务中心设立 24 小时服务电话，负责受理机关办公（工作）人员的各类投诉，值班员实行首问责任制；</li> <li>➤ 建立投诉处理制度和流程；</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 各责任组接到投诉后应立即采取措施，并在预定时间内向机关办公（工作）人员回复。暂时无法解决的问题应制订解决的计划并向机关办公（工作）人员进行解释；</li> <li>➤ 作为部门及员工每月工作考核的重要指标。</li> </ul>
<b>突发事件响应程度</b>	
<b>质量保证措施</b>	在遇到突发事件时，及时报告服务中心、必要时报告警方，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助公安机关保护。
<b>陕西省戒毒管理局机关内外垃圾清运及时率</b>	
<b>质量标准</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 垃圾箱、筒垃圾存量不超量；</li> <li>➤ 垃圾日产日清，定期清洗消毒；</li> <li>➤ 密封清运；</li> </ul>
<b>质量保证措施</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 加强日常保洁巡查管理，及时清理垃圾桶内垃圾；</li> <li>➤ 垃圾日产日清，定期清洗消毒，无积水、无蚊蝇飞舞，垃圾箱内无垃圾过夜；</li> <li>➤ 清运垃圾的工具保持清洁无破损，垃圾清运车密封摆放整齐，不产生二次污染；</li> <li>➤ 垃圾清运要求按西安市政府环卫部门相关规定执行。</li> </ul>
<b>陕西省戒毒管理局机关化粪池管理率</b>	
<b>质量标准</b>	化粪池粪便污水不外溢
<b>质量保证措施</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 加强日常巡查管理，保证化粪池入口盖完好；</li> <li>➤ 如发现化粪池有溢出，及时联系有专业资质的公司清掏。</li> </ul>
<b>局机关外围院落公共区域保洁率</b>	
<b>质量标准</b>	局机关外围院落公共区域地面保持干净整洁；地毯、地垫表面干净、平整、无板结；绿地花坛、隔离带无杂物。
<b>质量保证措施</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹；</li> <li>➤ 门岗无明显尘迹、污渍、无垃圾杂物；</li> <li>➤ 室外设施无明显灰尘污渍及不良张贴物；</li> <li>➤ 绿化区内无白色垃圾、杂物、枯枝落叶；</li> <li>➤ 灯饰、栏杆、指示牌无污渍、水迹及明显灰尘；</li> <li>➤ 水道、水面无明显漂浮物，垃圾房垃圾清运及时，物品摆放整齐；垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满；</li> <li>➤ 阴沟、沙井、天台无明显杂物；</li> <li>➤ 道路整洁，无堆放杂物现象；</li> <li>➤ 家属院内宣传报栏、橱窗内外的清洁清理；</li> <li>➤ 清理未经批准及张贴期限外的各类张贴物。</li> </ul>

机关办公楼栋保洁率	
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 采取循环式保洁，每日巡视二次，上午一次，下午时间一次；</li> <li>➤ 发现有较脏或有明显垃圾、异味，即时处理；</li> <li>➤ 楼栋内公共卫生间每小时巡视一次，纸篓垃圾有溢出现象，即时清理；</li> <li>➤ 发现走道照明灯具有故障、各楼层照明灯具故障，及时报修，保证家属院内楼栋的正常使用。</li> </ul>
局机关盗窃事件	
质量标准	0 起
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 安全大检查。</li> <li>➤ 安全防范巡查。</li> <li>➤ 对进出车辆、可疑人员进行登记。</li> <li>➤ 严格执行制度：按照法律、法规、制度的要求，规范队员的录用、培训、上岗、管理等环节，确保队员管理的规范化和素质的稳定。</li> <li>➤ 上岗必须做到“五不准”，即不准喝酒、不准聊天、不准容留外来人员、不准擅离工作岗位、不准迟到早退。</li> <li>➤ 全面防范实施“三岗结合，即固定岗、巡逻岗、监控岗三岗联合防范，着重安全防范的点、线、面的配合与行动。</li> </ul>
局机关安全责任事故	
质量标准	0 起
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 定期安全隐患排查。</li> <li>➤ 安全大检查。</li> <li>➤ 安全防范巡查。</li> <li>➤ 严格执行制度：按照法律、法规、制度的要求，规范队员的录用、培训、上岗、管理等环节，确保队员管理的规范化和素质的稳定。</li> <li>➤ 上岗必须做到“五不准”，即不准喝酒、不准聊天、不准容留外来人员、不准擅离工作岗位、不准迟到早退。</li> <li>➤ 密切与当地公安管理部门建立联系，积极配合公安部门工作，加大本项目安全综合管理力度。</li> </ul>
局机关突发事件响应程度	
承诺指标	当值人员或管理员接警后，5 分钟内到达突发事件现场
质量标准	处理突发事件由服务中心经理和客户单位主管领导负责统一指挥；在特殊情况下，由项目经理主管负责统一指挥；各部门主管协助指挥突发事件的处理。

质量保障措施	在遇到突发事件时，及时报告管理中心、必要时报告警方，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助公安机关保护。
局机关车辆交通秩序良好率	
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 加强车辆停放管理,确保道路安全畅通、车辆停放有序。</li> <li>➤ 加大交通文明建设的宣传力度,不断提高交通文明意识。</li> <li>➤ 有效整治车辆乱停乱放违规行为。</li> <li>➤ 车辆按指定位置停放，秩序良好。</li> <li>➤ 交通标线、标志、清晰。</li> <li>➤ 加大道路交通管理力度,不断提高道路交通管理水平。</li> </ul>
局机关投诉处理及时率	
质量标准	接到投诉 5 分钟到达现场、有效投诉处理率应达到 100%，投诉回复率达到 100%。
质量保障措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 最主要的信息处理中心，24 小时接受和处理各方面的信息。</li> <li>➤ 信心中心接到投诉，马上反馈保安人员，5 分钟到达现场。</li> <li>➤ 遇到问题马上解决，绝不拖延。</li> <li>➤ 建立回访机制。</li> <li>➤ 在服务过程中，我们除了定期下发《服务质量意见函》作为主要信息采集来源外，同时在陕西省戒毒管理局机关各主要出口的宣传栏处设置“意见箱”，遇到问题及时处理，防患未然。</li> </ul>
维修工程质量合格率	
质量标准	维修工程符合质量标准，二次返修率不高于 1%
质量保障措施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加强对维修工的专业培训，所有技术人员持证上岗，严格按照操作规程进行作业；</li> <li>2. 较为复杂的维修工程，事先应制订详细的工作方案，同时要求维修主管道现场进行指导、监督和验收；</li> <li>3. 维修工程实行业主单位质量验收制度；</li> <li>4. 严格把关，分项检查、逐项确认，建立回访制度，以确保维修工程合格，满足客户需求。</li> </ol>
其它设施设备保修率	
质量标准	优于采购人要求的服务标准：无任何积压报修
质量保障措施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立完整的各设施设备保修期记录档案资料；</li> <li>2. 在每项设施设备的保修期到期前 1 个月前,提前通知指定维保厂商(或供应商)及时保修；</li> <li>3. 核实维保厂商（或供应商）的维保、维修效果，并做好记录；</li> <li>4. 建立与施工方或供应商的畅通沟通渠道，保证突发事件时在 5 分钟内</li> </ol>

	联系到厂商通报维修事项，并督促到达现场。
<b>维修回访率</b>	
<b>质量标准</b>	定时回访，责任到人，并做好记录。
<b>质量保证措施</b>	1. 建立回访制度，做好回访记录； 2. 由管理人员采用电话、上门、EMAIL 等方式进行回访，保证反馈渠道畅通； 3. 每周定时抽查维修记录和回访情况，加强对职工及其家属人员服务工作的督导，并将之与其每月的工资、奖金挂钩； 4. 每月对上月报修单进行统计、分析； 5. 把维修回访作为建立良好客户关系的重要手段，使之成为沟通客户情感的重要渠道。
<b>工程维修维护人员专业培训合格率</b>	
<b>质量标准</b>	管理人员持证上岗 100%
<b>质量保证措施</b>	1. 建立完善的培训计划； 2. 管理人员按规定培训取证、并持有效上岗证书； 3. 定期对岗位人员组织操作和技能培训；建立理论与实操相结合的管理制度，不断提高员工整体素质； 4. 为员工创造进修平台，拥有更多的专业技能水平。

## 第四章 合同草案条款

### 一、服务条件

(一) 服务地点：采购人指定的地点

(二) 服务期：自合同签订之日起一年

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，采购人将对成交供应商进行考核，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

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

### 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：

按月结算，自合同生效后次月开始，成交供应商每月30日前向采购人提供等额的增值税普通发票，采购人收到发票后7个工作日内（如遇法定公休节假日顺延）以银行转账的方式向成交供应商支付上个月相应金额的服务费用。

四、在签订合同前，成交供应商应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》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，则视为主动放弃成交资格。

### 五、服务保证

(一) 人员雇佣及工资标准

1、成交供应商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费额。

2、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由成交供应商负责。

(二) 成交供应商提供服务时，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、成交供应商承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、成交供应商承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与采购人协商确定。

## 六、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

## 七、验收要求

服务期满后，采购人进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求（必要时采购人可委托相关领域专家对项目进行验收），并顺利办理交接。验收合格后，填写项目验收单作为对项目的最终认可。

（一）磋商文件、响应文件、澄清表（函）；

（二）本合同及附件文本；

（三）合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

## 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，并要求成交供应商承担违约责任。

（三）如因采购人原因，造成成交供应商未完成规定管理目标或直接造成成交供应商经济损失的，采购人应正常支付物业管理费用或给予成交供应商相应补偿。

（四）成交供应商不认真履行合同条款或因其它理由突然终止合同，视为成交供应商单方违约。

（五）如因在管理服务期间，采购人未能按时支付成交供应商物业管理费而导致成交供应商不能正常提供日常服务工作的，其责任由采购人负责。

（六）成交供应商服务人员在工作中因故意或疏忽而出现的责任事故，因成交供应商原因造成他人人身伤害、财产损失及严重损害采购人声誉的，

由成交供应商承担所有赔偿责任且采购人有权单方面解除本合同。

(七) 成交供应商或服务人员违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致采购人其他方面损害，经采购人三次警告或仍无整改，采购人有权单方面终止合同，而无须承担任何责任。

(八) 任意一方无正当理由不能提前终止合同，否则给对方造成的经济损失应给予补偿。

## 九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由采购人与成交供应商双方协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 十、采购人和成交供应商的权利义务

### (一) 采购人的权利义务

1、陕西省戒毒管理局计划财务装备处为直接管理物业工作的指定主管部门。

2、审定成交供应商提供的物业方案及物业管理制度，对成交供应商进行定期或不定期的检查。

3、采购人根据《全国物业管理示范小区、大厦标准及评分细则》及其他物业相关法律法规、规章制度等制定物业服务监管细则，并对成交供应商的服务进行监督、建议、检查及督促改进。

4、成交供应商须遵守采购人管理规定，服务采购人相关部门管理和监督，采购人对成交供应商人员、车辆有纠查权，对项目用房和设施设备的安全有检查权。

5、采购人有权对成交供应商派出的工作人员进行监督和检查，有权对成交供应商管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求成交供应商更换。

6、采购人有权对成交供应商的管理服务工作提出意见和建议，如发现成交供应商的管理服务未达到相关标准要求，采购人有权向成交供应商提出限期整改要求。

7、采购人向成交供应商提供双方商定面积的管理和仓库用房。这些用

房在合同期限内由成交供应商免费使用，合同到期后七天内退还。

8、按约定向成交供应商支付物业管理费用。

9、协调处理办公楼建筑物装修改造自有设施设备遗存问题。

10、指定维修材料库房，提供成交供应商维修使用材料。

11、按法律规定或经双方商定应由成交供应商承担的其他责任和义务。

## **(二) 成交供应商的权利义务**

1、在服务达标前提下，有权要求采购人按时支付物业管理费用。

2、有权与采购人协商采购人提出合同约定承诺以外的其它要求。

3、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业服务及管理规章制度，必须保证所提供服务符合合同约定及国家质量标准。

4、与采购人指定的主管部门及时沟通，接受采购人的监督和要求，不断完善本项目物业管理规章制度、执行方案。

5、除采购人确认外，成交供应商不得转让其应履行的合同项目。

6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建或完善配套，须提出申请经采购人同意批准后方可实施。成交供应商需保管好所有设施设备单据资料，随时接受采购人及其他有关部门的检查。

7、配合采购人接受上级领导部门的监督检查，及时完成采购人主管领导要求的物业服务范围内的临时性工作。

8、结合办公区实际情况制定相关应急预案，做好疫情防控工作，定期组织消防等应急演练，并协助采购人处理突发事件。

9、成交供应商必须遵循节约节能理念，贯彻落实采购人关于节能减排的各项规定要求，有效防止各种浪费，并及时有效处理物业清洁过程中产生的垃圾、污物、污水等。落实垃圾分类，遵守环保要求，不能产生污染。

10、成交供应商负责停车场的管理、秩序维护，保证车辆有序停放。

11、成交供应商对采购人交付的房屋设备及材料器械应倍加爱护，不得破坏和改变房屋建筑结构。

12、成交供应商根据岗位要求和实际需要进行人员配备，并对物业工

作人员定期进行培训，按规定为其购买社会保险并报采购人审查。

13、成交供应商工作人员必须持有身份证、暂住证（或户口本），特殊岗位需提供户口所在地无犯罪记录证明、健康证，专业技术人员还必须持有主管部门颁发的执业证书。成交供应商根据需要聘用或者解聘物业工作人员时需报采购人审核。成交供应商所属工作人员调入、调出应将个人资料上报采购人备案，接受采购人审查和监督。

14、成交供应商应对所属人员加强教育管理，遵守行政事业单位各项规章制度和要求，对服务过程中所知悉的采购人各类信息应严格保密，落实保密要求。

15、按法律规定或经双方商定应由成交供应商承担的其他责任和义务。

## **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成交供应商具体商定。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

## 第五章 响应文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便供应商制作响应文件。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分响应方案格式仅供参考，供应商应根据项目特点，结合本次磋商要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性的相关条款作出变动。

# 陕西省政府采购服务项目

## 响 应 文 件

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

供 应 商：\_\_\_\_\_（公章）

时 间：\_\_\_\_\_

## 目 录

<b>第一部分 资格证明文件</b>	<b>X</b>
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、不接受联合体响应，不允许分包	X
<b>第二部分 符合性证明文件</b>	<b>X</b>
一、响应函格式	X
二、第一次磋商报价表	X
三、供应商承诺书	X
四、实质性条款响应表	X
五、合同草案条款响应	X
<b>第三部分 响应方案</b>	<b>X</b>
一、供应商概况	X
二、响应方案	X
三、参考样表	X

## 第一部分 资格证明文件

供应商应按照磋商文件第一章第十项所列“供应商资格要求”逐一提供全部资格证明文件。缺少其中任何一项，其响应文件将被视为无效文件。其中，《供应商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磋商的，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

### 供应商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。供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方      （填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

3、我方      （填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法案件当事人名单。

4、我方      （填“未被列入”或“被列入”）政府采购严重违法失信行为记录名单。

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

特此声明。

供应商：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：

我方与以下供应商存在直接控股、管理关系：

存在直接控股、管理关系的相关供应商			
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			
.....			

供应商： 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、供应商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“/”。供应商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\_\_\_\_标段的供应商，  
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。

供应商： 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“/”。



## 九、落实的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，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，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**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（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：**成交供应商的《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成交结果公告一同公布，接受社会监督。

备注：各供应商可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照磋商文件约定的采购标的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\_\_\_\_\_（磋商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。

供应商：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。

## 关于监狱企业的证明文件

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。

供应商：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、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

## 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供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。

（一）自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（承诺书形式不限），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。

（二）从保安服务公司购买保安服务的供应商须承诺：成交后 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响应，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。

供应商：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、响应函格式

#### 响应函

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\_\_\_\_标段磋商文件，经详细研究，我方决定参加该项目第\_\_\_\_标段磋商活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了磋商文件，完全理解并同意磋商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（详见磋商文件第二章第三条中的“磋商文件的修改、澄清”）上发布的关于本项目的有关变更公告（包括但不限于对磋商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磋商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成交的唯一条件，并尊重磋商小组的评审结果。

四、我方愿意按照磋商文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、我方提交的电子响应文件 1 份。

六、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。

七、我方的响应文件在开标之日起 90 个日历日内有效，如成交，延长至合同执行完毕时止。

八、所有关于此次磋商活动的函电，请按下列地址联系：

供应商：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，对本响应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、第一次磋商报价表

项目名称：

项目编号：

磋商报价	内 容
	小写：  大写：  单位：元（最多保留至小数点后两位）

备注：“磋商报价”为磋商总价。磋商报价必须包括本项目所需全部费用。

供应商： 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）：							
磋商报价		小写： <div>单位：元（最多保留至小数点后两位）</div>					

备注：1、本表“磋商报价”合计金额应与“第一次磋商报价表”中的“磋商报价”一致；  
2、本表为样表，仅供参考，供应商根据项目实际需求进行填写。

供应商：名称（加盖公章）  
日期： 年 月 日

### 三、供应商承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由供应商自行承担。

#### （一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为供应商，现郑重承诺：

1、我方所投产品的生产（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。

供应商：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、不向政府采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取中标、成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。
- 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供应商恶意串通，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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

#### 四、实质性条款响应表

（一）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供相关承诺函，供应商将承诺函附至此处，并加盖公章。

（二）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供证书复印件等相关证明材料，供应商将证书复印件附至此处，并加盖公章。

备注：

1、供应商填写须以第三章“磋商内容及采购要求”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响应。

2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖供应商公章。

## 五、合同草案条款响应

完全理解并接受磋商文件中“合同草案条款”要求。

供应商：名称（加盖公章）

日期：      年    月    日

## 第三部分 响应方案

### 一、供应商概况

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、正在实施的项目以及评优获奖以及供应商认为有利于成交的其他情况说明。

## 二、响应方案

参照磋商文件第二章《组织评审》各条款的要求，结合第三章《磋商内容及采购要求》编制响应方案。

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）：				