

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）

（二次）

项目名称：陕西省特殊教育学校 2025 年物业服务项目

项目编号：SNCG-FM-2025230

采购人：陕西省特殊教育学校

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2025 年 12 月 05 日

# 目录

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 第一章 磋商邀请函 .....     | 1   |
| 第二章 供应商须知 .....     | 7   |
| 一、定义 .....          | 7   |
| 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 .....          | 35  |
| 九、签订政府采购合同 .....    | 35  |
| 十、其他 .....          | 36  |
| 第三章 磋商内容及采购要求 ..... | 388 |
| 第四章 合同基本条款 .....    | 53  |
| 第五章 响应文件构成及格式 ..... | 57  |
| 第一部分 资格证明文件 .....   | 60  |
| 第二部分 符合性证明文件 .....  | 77  |
| 第三部分 响应方案 .....     | 79  |

## 第一章 磋商邀请函

陕西省特殊教育学校 2025 年物业服务项目潜在的供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统获取磋商文件，并于 2025-12-17 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：陕西省特殊教育学校 2025 年物业服务项目

二、项目编号：SNCG-FM-2025230

三、采购人：陕西省特殊教育学校

地址：西安市未央区朱宏路 9 号

联系人：明老师

联系方式：029-86262448

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：马老师

联系方式：029-88661246

### 五、磋商内容和要求

本项目为陕西省特殊教育学校 2025 年物业服务项目。（详见磋商文件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：89 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

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文件证明。

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专用章。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，则磋商无效。

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。

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。

## 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、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。

## 11、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）自行招用保安员的供应商须承诺：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。

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》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《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磋商时，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磋商，且不能与分支机构同时参与磋商。

4、事业单位法人参与磋商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《供应商须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

## 十二、磋商文件获取时间及方式

1、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—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”身份进入供应商界面后，选择有意向的项目点击“我要磋商”，参与磋商活动。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。

2、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）认证及供应商信息绑定。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磋商指南》。

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.sxggzyiy.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 06 日至 2025 年 12 月 16 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标时间和地点

#### 1、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。

#### 2、提交响应文件截止时间：2025 年 12 月 17 日 09:30

#### 3、开启时间：同提交响应文件截止时间

4、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 305 室（见面开标）。

5、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，携带 CA 锁（开标时需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“.SXSTF”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—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”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：陕西省特殊教育学校
- (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) 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、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。

**本项目不组织集中踏勘和标前答疑。**

#### (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/zttzt/zhengfugaigouguanli/201802/t20180201\\_2804589.htm](http://gks.mof.gov.cn/zttzt/zhengfugaigouguanli/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人管理暂行办法》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：029-88661257

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、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、供应商信用记录及供应商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，也有大型供应商制造货物的，不享受政府采购价格扣除优惠政策。

接受大中型供应商与中小企业组成联合体或者允许大中型供应商向一家或者多家中小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中小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供应商的报价 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中小企业与联合体内其他供应商、分包供应商之间存在直接控股、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中小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%。大中型供应商与中小企业组成联合体或者大中型供应商向中小企业分包的，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》（工信部联供应商〔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，监狱和戒毒供应商视同小型、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, 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。

备注：中小企业的定义参照本款第一至三条。

#### （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，供应商磋商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，优先采购向我国供应商转让技术、与我国供应商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。开标后，若采购人有要求，供应商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·〉供应商端】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（报价最多保留到小数点后两位）。

（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·>供应商端】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

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）响应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：4009980000。**

## （二）响应文件语言及有效期

1、响应活动的所有文件、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>供应商端”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>供应商端>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、逾期提交电子响应文件；
- 2、提交的电子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）<br>（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；<br>（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文件证明。                                                                            |  |  |
| 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专用章。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，则磋商无效。                                                                                                       |  |  |
| 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。<br><br>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。 |  |  |
| 9 | 落实政府采购     | 本项目为专门面向中小企业项目，供应商                                                                                                                                          |  |  |

|                |                   |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                | 政策须满足的资格要求        | 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             | 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。                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 11             | 特定资格要求            | <p>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意一种均可：</p> <p>（1）自行招用保安员的供应商须承诺：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。</p> <p>（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。</p> |  |  |
| 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。

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  | 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;<br>(2) 计量单位、报价货币均符合磋商文件要求;<br>(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、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。

#### 5、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。

#### 6、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人管理暂行办法》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人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) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响工程、货物、服务质量或者不能诚信履约的，要求供应商在规定时间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）等书面形式提供说明（必要时提交相关证明材料），供应商不能证明其报价合理性的，按无效响应对待。

## 7、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<br>分值 | 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 磋商<br>报价       | 20       | 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 20 分，其他各供应商的最后磋商报价得分按下列公式计算：<br>(磋商基准价/最后磋商报价)×20%×100。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 总体<br>方案       | 9        | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目详细列出总体方案，方案内容包括：①服务理念及特色②服务目标及总体计划③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：方案必须全面，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 9 分）</b></p> <p>①服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②服务目标及总体计划：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>③重难点分析及解决措施：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p> |
| 保洁<br>服务<br>方案 | 10.5     | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对公寓保洁服务方案，方案内容包括：①楼内公共区域保洁②楼外共用区域保洁③公共卫生间保洁④客房保洁服务⑤垃圾收集与处理⑥定期灭虫除害与空气环境⑦监督与考核机制。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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 10.5 分）</b></p>                                                                                                 |

|          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |   | <p>①楼内公共区域保洁：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②楼外共用区域保洁：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③公共卫生间保洁：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④客房保洁服务：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑤垃圾收集与处理：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑥定期灭虫除害与空气环境：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑦监督与考核机制：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>                                                                                                                                                                                |
| 校园绿化服务方案 | 9 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对校园绿化服务方案，方案内容包含：①草坪养护②树木养护③施肥管理④病虫害防治⑤补栽补种⑥监督与考核机制。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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 9 分）</b></p> <p>①草坪养护：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②树木养护：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③施肥管理：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④病虫害防治：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑤补栽补种：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑥监督与考核机制：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 安保消防服务方案 | 9 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对校园安保消防服务方案，方案内容包含：①固定岗点服务②流动巡逻安保服务③消防中控室值班。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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 9 分）</b></p> <p>①固定岗点服务：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②流动巡逻安保服务：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>③消防中控室值班：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>                                                                                                                                                   |
| 节约能源   | 3 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目服务内容提出水电等节约能源的管理方案，方案包含：</p> <p>①节约能源原则②节约能源的具体措施。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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节约能源原则：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②节约能源的具体措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 物料配备   | 4 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>供应商提供本项目所需要的物料配备清单，应包含：①工作服装和工作用具②劳保用品和消耗品。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>1、完整性：清单必须全面，对评审内容中的各项清洁服务工具要有详细描述；</p> <p>2、实用性：清洁服务工具能够切合实际情况，提供质量有保障、使用率高、环保性强、服装统一。</p> <p><b>三、赋分标准（满分 4 分）</b></p> <p>①工作服装和工作用具：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 2 分；</p> <p>②劳保用品和消耗品：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 2 分。</p>                               |
| 机构建设方案 | 6 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>根据本项目特点提供机构建设方案，方案包含：①组织机构运行配备方案②专业服务团队人员的职能分工方案。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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组织机构运行配备方案：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②专业服务团队人员的职能分工方案：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 管理制度 | 7.5 | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>供应商针对本项目具有良好的管理制度，方案包含：①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系②内控制度：具有保密制度、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、请销假制度、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：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、落实性：切合项目具体情况，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 7.5 分）</b></p> <p>①岗位职责：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②内控制度：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>③人员管理制度：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 应急保障 | 6   | <p><b>一、评审内容</b></p> <p>针对本项目要求提出应急保障方案，方案内容包含：①突发紧急事件②消防报警响应测试、监控调阅测试。</p> <p><b>二、评审标准</b></p> <p>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；</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突发紧急事件：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②消防报警响应测试、监控调阅测试：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>                                                                                                                  |
|      |     | <p><b>1、学历要求（1 分）</b></p> <p>保洁主管具有高中及以上学历，得 1 分（取最高学历计分，不重复计分）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保洁主管 | 4                   | <p>赋分依据：需提供高中毕业证或学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供不得分。</p> <p><b>2、经验要求（3分）</b></p> <p>保洁主管具有类似项目物业服务3年管理经验，得1分；每增加一年管理经验额外增加1分，最多增加2分，满分3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，还须同时提供供应商为保洁主管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（4分）不得分。</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4分。</p>                                                                                                             |
| 服务承诺 | 4                   | <p>1、承诺：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，得1分，无承诺不得分。</p> <p>2、承诺：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>3、承诺：上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行，得1分，无承诺不得分。</p> <p>4、承诺：储备可调度人员，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>                                                                        |
| 说明   | 磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 8、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。

## 9、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。

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协商签订政府采购合同。

（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投标供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的投标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，当出现有效投标供应商不足 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

本项目为陕西省特殊教育学校 2025 年物业服务项目，主要包括全校安保点位专业安保服务 24 小时全覆盖，消防等物防设施水平得到进一步提升；校园全年安全无重大事故，师生校园安全满意率 90%以上；校园综合楼、教学楼等区域实现三级以上保洁服务全覆盖，校园绿化和美化进一步提升，师生全年不发生重大疫情。

主要服务范围：康复实训大楼、教学楼、行政楼、学生公寓楼。

### 二、服务内容

#### ▲（一）保洁服务

##### 1、楼内公共区域保洁

（1）地面：大堂、门厅（石材）：每日全面巡回拖擦不少于 2 次，并随时保洁。

（2）其他公共区域（楼道、电梯厅、楼梯）：每日清扫拖擦不少于 2 次，目视无垃圾、无污迹、无水渍。

（3）地下车库：每日清扫 1 次，每周高压水枪冲洗不少于 1 次，目视地面无浮尘、无油渍。

（4）墙面与高空设施：

1）涂料及高位墙面（2 米以上）：每月使用静电除尘掸或吸尘器进行全面清扫 1 次，确保无蛛网、无浮尘、无痕迹。

2）低位墙面（2 米以下可接触区域）：每周用中性清洁剂溶液抹擦 1 次，手摸无尘、无污渍。

3）天花板、照明灯具、风口：每月使用专用工具除尘 1 次，目视无灰尘、无蛛网，灯具透光性良好。

（5）高频接触表面：楼梯扶手、电梯内外按钮、照明开关：每日用消毒清洁剂擦抹 1 次，保持光洁，无手印、无污渍。

（6）门把手、水龙头：每日擦抹消毒不少于 2 次。

(7) 公共设施：栏杆、窗台、消防栓、标识牌、信报箱等，每周用半干抹布精细抹擦 2 次，确保边角无积尘、表面明亮。

(8) 门窗玻璃：门及门厅玻璃（包括内部隔断），每半月使用专业玻璃清洁工具彻底擦拭 1 次，保持晶莹透亮，无水迹、手印。

(9) 天台、屋顶：每周巡检清理 1 次，每月彻底清扫 1 次，确保排水口畅通，无垃圾、无杂物、无青苔。

(10) 电梯轿厢：每日清洁不少于 2 次，包括擦拭内壁、地面、通风口。每月对电梯门壁进行不少于 2 次的上光保养，不锈钢表面无手印、无划痕、光泽均匀。

## 2、楼外共用区域保洁

(1) 硬化道路/广场：每日清晨全面普扫 1 次，白天进行不间断巡回保洁，果皮、纸屑、烟蒂等杂物滞留时间不超过 1 小时。

(2) 绿地：每周清理 2 次，视线范围内无纸团、塑料袋、石块等大于拇指的杂物。

(3) 积水与积雪：雨雪天气后，主干道积水需在 2 小时内清扫完毕，积雪需在 4 小时内清扫出通行通道，并在 48 小时内清理完毕。

## 3、公共卫生间保洁

(1) 清洁频率：每日全面清洁不少于 4 次，并在使用高峰期（如课间）进行不间断巡回保洁。

(2) 卫生质量要求：

1) 无异味，使用高效除臭技术，确保任何时候进入均无明显臭味。

2) 洁具光洁，坐便器、蹲便器、小便池每次清洁后必须光洁如新，无任何污垢、黄渍和水垢。

3) 台面、地面干爽，台面无水渍，地面无积水、无脚印、无纸屑。

4) 耗品充足，洗手液、卫生纸、擦手纸应随时检查补充，缺量不超过总量的 1/4。

## 4、客房保洁服务

根据酒店保洁，定期对客房进行更换布草、室内保洁等作业。

(1) 客房卫生清洁

- 1) 眼看到的地方无污迹;
- 2) 手摸到的地方无灰尘;
- 3) 拖鞋摆放在床头柜下或浴室, 日常用品按统一规定摆放;
- 4) 房间布草按统一标准摆放、折叠; 床单统一直角折角;
- 5) 空气清新无异味;
- 6) 所有物品摆放位置统一。

(2) 客房达标入住基本要求

- 1) 清洁: 布草类是否需要洗换, 保持清洁; 台椅是否干净, 一尘不染;
- 2) 整齐: 各种家具摆放是否有条理; 台上物品或挂画是否整齐;
- 3) 方便: 电视、机顶盒、电灯正常, 空调控制板按钮开关正常;
- 4) 安全: 房门门锁妥否、电器正常、窗门紧锁、冷、热水是否正常, 地毯有否吸尘。

## 5、垃圾收集与处理

(1) 分类管理: 严格执行“四分法”, 设置分类收集容器, 并有专人负责引导、监督, 分类准确率不低于 95%。

(2) 收集清运: 生活垃圾每日清运 2 次(上、下午各 1 次), 垃圾桶无满溢、无散落。

(3) 容器维护: 垃圾桶、果皮箱每日清运后内外冲洗 1 次, 箱体外观洁净, 周围无污渍, 桶内无异味散发。

(4) 中转站管理: 垃圾中转站每日作业完毕后彻底冲洗、消毒 1 次, 每周喷洒高效低毒杀虫剂不少于 2 次, 有效控制虫害孳生。

## 6、定期灭虫除害与空气环境管理

(1) 虫害控制: 对窖井、明沟、绿化带等, 每月喷洒药水不少于 2 次。

(2) 每季度进行全面灭鼠 1 次, 重点区域(如食堂周边、垃圾站)设置防鼠设施并定期检查。

(3) 安全作业: 每次喷洒农药、投放鼠饵前至少提前 48 小时向校方

书面报告作业计划、范围及安全注意事项，并在作业区域设置明显警示标识。

(4) 空气质量：定期对地下室、报告厅等密闭空间进行空气质量监测与通风管理。

## 7、监督与考核机制

(1) 作业可视化：供应商须在主要公共区域张贴“保洁服务工作卡”，明确本区域责任人、作业标准与频次，便于师生监督。

(2) 过程记录：建立完整的保洁工作日志，对每日作业情况、巡检发现的问题及处理结果进行详细记录。

(3) 量化考核：采购人将依据本标准，每月进行不定期抽查考核。

## ▲（二）校园绿化服务

配备具备专业知识和经验的绿化养护技术人员，专人负责实施绿化养护管理工作。确保校园植物生长良好，形态美观，成活率达 98%以上。

### 1、草坪养护

1) 修剪：每学期综合修剪不少于 6 遍，保持平整，高度不超过 8 厘米，边缘线条清晰。

2) 灌溉与排水：及时浇灌，无缺水性萎蔫；雨季确保排水通畅，无积水、无坑洼。

3) 杂草控制：定期清除杂草，纯草坪杂草覆盖率不超过 3%。

4) 长势：种植稠密，色泽均匀，无大面积枯死斑块（单块枯黄面积不超过  $0.5 \text{ m}^2$ ）。

### 2、树木养护

1) 修剪：乔木、灌木 每年夏季、冬季各全面修剪 1 次，保持树冠完整、通风透光，基本无枯枝、萌蘖枝。

2) 绿篱、球类及造型植物每学期修剪不少于 4 遍，线条整齐，轮廓清晰，基本无缺枝、无斑秃。

3) 地被、攀援植物每学期修剪、整理不少于 3 遍，基本无枯枝。

4) 树体安全：树木基本无倾斜，枝条不影响车辆、行人通行及师生安

全。

5) 特殊区域：对靠近围栏、安防监控设备运行区域的树枝、萌蘖枝、叶，每学期专项清理不少于 4 次，确保设备视野开阔、运行环境稳定。

6) 土壤与灌溉：保持土壤疏松通透，及时浇灌，绿地无积水，土壤板结面积率不超过 5%。

### **3、施肥管理**

根据植物品种、生长状况及土壤条件，每年实施科学施肥不少于 2 遍，以满足植物正常生长需求。

### **4、病虫害防治**

坚持“预防为主，综合防治”的原则。主要病虫害发生率控制在 5%以下，及时发现并有效治理，不得因病虫害造成植物大面积落叶、枯萎或死亡。

### **5、补栽补种**

对枯死的花草树木，必须在发现后 1 周内清除完毕。根据季节特点，适时对斑秃和缺株进行补栽补种，保持绿地植被的完整性和景观效果。

### **6、监督与考核机制**

供应商须在服务开始前提交详尽的《年度绿化养护计划》，包括修剪、施肥、病虫害防治等工作的月度安排，经采购人确认后执行。建立完整的绿化养护档案，对每次养护作业（修剪、施肥、打药、补种等）的时间、内容、责任人进行记录，以备核查。

## **▲（三）安保消防服务**

### **1、固定岗点服务**

（1）两院门卫：实行 24 小时值守制度，对进出人员、车辆进行严格管理。执行“询问、核实、登记、放行”的工作流程，严禁无关人员、车辆及危险物品进入校园。

（2）保持仪容严整，文明执勤，树立学校第一道窗口的良好形象。

（3）公寓岗哨（男/女生公寓）：实行 24 小时值守，女生公寓岗必须由女性安保人员值守，充分尊重和保护学生隐私。严格管理异性人员出入，

对携带大件物品外出进行核实登记。

## 2、流动巡逻安保服务

(1) 主干道、公共区域（白天）不少于 6 次，保持基础可见度，处理一般性事务。主干道、公共区域（夜间）不少于 6 次，提高威慑力，确保夜间安全。教学区、办公区（非开放时间）不少于 6 次，重点检查门窗是否关闭，有无异常人员、水电安全隐患。学生宿舍区外围不少于 6 次，尤其在晚间至凌晨，防止外来人员侵入和内部骚乱。

(2) 重点要害部位须设置巡更点，强制签到，确保无一遗漏。

(3) 节假日/特殊时期视情况增加 50%-100%巡逻频次，启动加强巡逻方案，可能增加巡逻班次或采用车辆与步行结合的方式。

## 3、消防中控室值班

(1) 值班人员必须持有有效的中级及以上消防设施操作员职业资格证书（或建（构）筑物消防员证），并报采购人备案。认真填写《中控室值班记录》，确保记录完整、准确、可追溯。值班人员应熟练操作消防报警系统、视频监控系统及相关安防设备，能够准确识别报警信号，会排除一般性故障。负责全校消防报警信号的实时监控、迅速排查与初步处理，火警确认时间不得超过 1 分钟，并严格按应急预案程序操作。

(2) 负责监控录像设备的动态管理、调阅与存档。

(3) 及时响应并处理公寓保卫科的指令与事宜。

### （四）日常维修服务

1、每日巡查，每月定期检查，寒暑假专项排查，做好记录。确保校园用水、用电安全正常，确保日常维修落到实处。

2、服务时长与频率

| 表 1：物业服务时长与频率 |        |                      |           |         |                    |            |                              |
|---------------|--------|----------------------|-----------|---------|--------------------|------------|------------------------------|
| 服务类别          | 位置     | 位置/范围                | 面积（m²）    | 服务时长    | 服务频率（教学期）          | 服务频率（寒暑假）  | 备注与核心服务要求                    |
| 校园保洁          | 康复实训大楼 | 一至四楼大厅楼道、卫生间、电梯等公共区域 | 11,940.75 | 9 个月教学期 | 每日 2 次全面清洁，并随时保洁   | 每周 2 次全面清洁 | 大堂石材地面每月保养 2 次；电梯轿厢每月上光 2 次。 |
|               |        |                      |           | 3 个月假期  |                    |            |                              |
|               |        | 地下车库                 | 2,245.80  | 12 个月   | 每周 2 次清扫，其中 1 次为冲洗 | 每周 1 次清扫   | 确保无积尘、无油渍。                   |
|               |        | 羽毛球馆、报告厅、校史馆         | 1,401.15  | 9 个月教学期 | 每日 1 次巡检，使用后即时彻底清洁 | 每周 1 次巡检保洁 | 保持高标准活动环境。                   |
|               |        |                      |           | 3 个月假期  |                    |            |                              |
|               |        | 7 个实训室               | 245.2     | 12 个月   | 每月 1 次全面深度保洁       | 频率不变       | 保洁时需注意设备安全，无尘操作。             |
|               |        | 5 个实训室               | 337.8     | 12 个月   | 每周 1 次全面清洁         | 频率不变       | 保洁时需注意设备安全，无尘操作。             |
|               | 教学楼    | 楼道、大厅、卫生间等           | 2,615.99  | 9 个月教学期 | 每日 2 次全面清洁，并随时保洁   | 每周 2 次全面清洁 | 卫生间洁具无黄渍，室内无异味。              |
|               |        |                      |           | 3 个月假期  |                    |            |                              |

|  |     |                   |          |         |                    |            |                |
|--|-----|-------------------|----------|---------|--------------------|------------|----------------|
|  |     | 公共区域              |          |         |                    |            |                |
|  |     | 3 个实训室            | 211.2    | 12 个月   | 每月 1 次全面保洁         | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |
|  |     | 11 个实训室           | 809.2    | 12 个月   | 每周 1 次全面清洁         | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |
|  |     | 1 个实训室            | 105.6    | 12 个月   | 每半月 1 次全面清洁        | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |
|  |     | 2 个实训室            | 257.2    | 12 个月   | 每周 1 次全面清洁         | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |
|  | 行政楼 | 楼梯、楼道、卫生间、大厅等公共区域 | 1,099.49 | 12 个月   | 每日 2 次全面清洁，并随时保洁   | 频率不变       | 标准统一，保持常新状态。   |
|  |     | 会议室、报告厅、机房        | 524.7    | 9 个月教学期 | 每日 1 次巡检，使用后即时彻底清洁 | 每周 1 次巡检保洁 | 会后立即清洁，机房无尘。   |
|  |     |                   |          | 3 个月假期  |                    |            |                |
|  |     | 西院地下车库            | 931      | 12 个月   | 每周 2 次清扫，其中 1 次为冲洗 | 每周 1 次清扫   | 同康复实训大楼地下车库标准。 |
|  |     | 3 个实训室            | 195      | 12 个月   | 每月 1 次全面深度保洁       | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |
|  |     | 4 个实训室            | 330      | 12 个月   | 每周 1 次全面清洁         | 频率不变       | 同康复实训大楼实训室标准。  |

|      |       |                |          |                    |                                        |                |                       |
|------|-------|----------------|----------|--------------------|----------------------------------------|----------------|-----------------------|
|      | 学生公寓楼 | 楼道、卫生间、楼梯等公共区域 | 1,128.45 | 9 个月教学学期<br>3 个月假期 | 每日 2 次全面清洁，并随时保洁                       | 每周 2 次全面清洁     | 重点保障学生生活环境卫生。         |
|      | 东院外围  | 所有硬化道路及广场      | 8,521.40 | 12 个月              | 每日 1 次普扫，并巡回保洁                         | 每日 1 次普扫       | 杂物滞留时间不超过 1 小时。       |
|      | 西院外围  | 所有硬化道路及广场      | 3,955.30 | 12 个月              | 每日 1 次普扫，并巡回保洁                         | 每日 1 次普扫       | 杂物滞留时间不超过 1 小时。       |
|      | 学生浴室  | 浴室所有区域         | 300      | 9 个月教学学期           | 每周一、三、五全面清洁消毒                          | 暂停服务           | 洁具无污垢，地面无积水、毛发，室内无异味。 |
| 校园绿化 | 绿化养护  | 东、西两院所有绿化区域    | 2,200    | 12 个月              | 按一级绿化养护标准频次执行（如草坪年修剪 6+ 次，乔灌木年修剪 2 次等） | 按植物生长周期进行季节性养护 | 专人负责，病虫害发生率低于 5%。     |
| 安保服务 | 固定岗点  | 东院大门、西院大门、消防中控 | 3 个      | 12 个月              | 24 小时值守                                | 频率不变           | 持证上岗，严格执行出入管理。        |

|      |      |                   |      |          |                                |                        |                           |
|------|------|-------------------|------|----------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
|      |      | 室                 |      |          |                                |                        |                           |
|      |      | 男生公寓、女生公寓         | 2 个  | 9 个月教学学期 | 24 小时值守                        | 暂停服务                   | 女生公寓必须安排女性安保人员。           |
|      | 动态巡逻 | 校园全域              | -    | 12 个月    | 24 小时不间断巡逻，白班不少于 4 次，夜班不少于 6 次 | 根据假期情况调整频次，但不得低于每日 4 次 | 使用巡更系统，记录齐全。              |
| 客房保洁 | 客房服务 | 标准间、套房、单间（共 66 间） | 66 间 | 按培训计划开放  | 每次退房后集中打扫，全年预计 180 间左右         | 培训空档期每次退房后集中彻底打扫       | 严格执行客房卫生清洁标准，并同步完成设备安全检查。 |

### ▲（五）应急保障服务

1、制定针对各类突发事件（如暴力入侵、火灾、自然灾害等）的应急预案，并配合主管部门每学期至少组织 1 次全员综合应急演练，确保快速、有效地响应和处理。

2、采购人将不定期进行消防报警响应测试、监控调阅测试等，以检验中控室值班人员的实操能力与响应速度。

### ▲三、总体方案

针对本项目详细列出总体方案，方案内容包括：①服务理念及特色②服务目标及总体计划③重难点分析及解决措施。

### ▲四、节约能源

针对本项目服务内容提出水电等节约能源的管理方案，方案包含：①节约能源原则②节约能源的具体措施。

### ▲五、物料配备

供应商提供本项目所需要的物料配备清单，应包含：①工作服装和工作用具②劳保用品和消耗品。

#### **▲六、机构建设方案**

根据本项目特点提供机构建设方案，方案包含：①组织机构运行配备方案②专业服务团队人员的职能分工方案。

#### **▲七、管理制度**

供应商针对本项目具有良好的管理制度，方案包含：①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系②内控制度：具有保密制度、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、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。

#### **▲八、服务承诺**

（一）供应商承诺：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理。

（二）供应商承诺：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。

（三）供应商承诺：上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行。

（四）供应商承诺：储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置。

## 九、岗位设置及人员数量要求

表:2: 岗位人员要求 (教学期间为 9 个月)

| 序号 | 岗位                 | 人数 | 要求                                                                                                                                             |
|----|--------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | ▲保洁主管              | 1  | 1、年龄 55 周岁以下，具有高中及以上学历，具有 3 年及以上类似项目工作经验；<br>2、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>3、具有较好的组织、协调及沟通能力，负责保洁的日常管理及后勤保障科安排的其他相关工作。                     |
| 2  | 保洁人员<br>(包含客房服务人员) | 9  | 身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。                                                                                                                   |
| 3  | 保安队长               | 1  | 1、男性，具有高中及以上学历，年龄 50 周岁以下，具有 3 年及以上类似项目工作经验；<br>2、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>3、具有较好的组织、协调及沟通能力，负责校园的日常安保管理及公寓保卫科安排的其他相关工作；<br>4、持有保安员上岗证。 |
| 4  | 安保人员<br>(东、西院门房)   | 4  | 1、男性，50 周岁以下，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、均持有保安员上岗证。                                                                                      |
| 5  | 安保人员<br>(男、女生公寓)   | 4  | 1、男性 2 名、女性 2 名；50 周岁以下，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、均持有保安员上岗证。                                                                           |
| 6  | 消防控制室人员            | 2  | 1、50 周岁以下，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、均持有中级及以上消防设施操作员职业资格证书（或建（构）筑物消防员证）。                                                                |

|         |        |   |                                                 |
|---------|--------|---|-------------------------------------------------|
| 7       | 绿化养护人员 | 1 | 男性，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。                 |
| 8       | 维修人员   | 1 | 1、男性，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录：<br>2、持有低压电工证。 |
| 合计：23 人 |        |   |                                                 |

表 3：岗位人员要求（寒暑假期间为 3 个月）

| 序号      | 岗位                 | 人数 | 要求                                                                                                                         |
|---------|--------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 保洁主管               | 1  | 1、年龄 55 周岁以下，具有高中及以上学历，具有 3 年及以上类似项目工作经验；<br>2、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>3、具有较好的组织、协调及沟通能力，负责保洁的日常管理及后勤保障科安排的其他相关工作。 |
| 2       | 保洁人员<br>（包含客房服务人员） | 4  | 身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。                                                                                               |
| 3       | 保安队长               | 1  | 1、男性，具有高中及以上学历，50 周岁以下身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、具有较好的组织、协调及沟通能力，负责校园的日常安保管理及公寓保卫科安排的其他相关工作；<br>3、持有保安员上岗证。         |
| 4       | 安保人员               | 4  | 1、男性，50 周岁以下，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、均持有保安员上岗证。                                                                  |
| 5       | 消防控制室人员            | 2  | 1、50 周岁以下，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、均持有中级及以上消防设施操作员职业资格证书（或建（构）筑物消防员证）。                                            |
| 6       | 维修人员               | 1  | 1、男性，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录；<br>2、持有低压电工证。                                                                            |
| 合计：13 人 |                    |    |                                                                                                                            |

## ★十、实质性条款要求

（一）供应商承诺函（须提供承诺函，格式自拟，未提供承诺函则视为无效响应）

1、供应商须承诺：拟派物业服务人员完全满足磋商文件教学期间（23

人），寒暑假期间（13 人）要求。

2、供应商须承诺：拟派保安队长及安保人员（教学期间 9 人，寒暑假期间 5 人）均须具有保安员上岗证。

（二）人员资格证书要求（提供证书复印件并加盖供应商公章，未提供或缺漏项的视为无效响应）

1、消防控制室人员（2 人）：须提供消防设施操作员（或建构筑物消防员）中级及以上职业资格证书。

2、维修人员（1 人）：须提供有效期内且经过年审的特种作业操作证（低压电工作业）。

**特别提醒：**

（1）如供应商认为以上证书复印件不清晰，可在响应文件中另附证书查询网址。

（2）如响应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。

**备注：**

1、“★”内容项为实质性条款，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“★”内容项，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。

## 第四章 合同基本条款

### 一、服务条件

(一) 服务地点：采购人指定的地点

(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：

物业服务费按月结算。每月末采购人根据考核结果，下一个月 10 日之前支付上一月物业服务费用。成交供应商出具发票，采购人通过银行转账方式付款（具体支付事宜由采购人与成交供应商商定）。

(四) 履约保证金

1、履约保证金的收取合同签订前，成交供应商须向采购人交纳履约保证金(履约保证金应采取支票、本票、汇票、保函等非现金形式提交)，履约保证金的数额为 4 万元整。

2、退还时间及方式

(1) 退还时间：成交供应商在合同履约完成后，采购人在 10 个工作日内，全额无息退还履约保证金。

(2) 退还方式：按照原方式退回

3、不予退还的情形和逾期退还的违约责任由采购人与成交供应商在政府采购合同中进一步明确。

备注:履约保证金的相关事宜,按照《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(陕财办采〔2022〕5号)的有关规定执行。

**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、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) 成交供应商未能达到服务标准,采购人有权要求成交供应商限期整改,逾期不整改的采购人有权终止合同,造成采购人经济损失的,成交供应商应给予采购人经济赔偿。**

**(四) 因采购人原因导致成交供应商未能达到服务标准,成交供应商有权要求采购人在一定期限内解决,预期未解决造成成交供应商经济损失**

的，采购人应给予成交供应商经济赔偿。

（五）合同生效后，采购人、成交供应商双方应按合同规定认真履约。合同履约责任只涉及采购人、成交供应商双方，不考虑第三方因素。

（六）如因成交供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，成交供应商对此均应承担全部的赔偿责任。

（七）如成交供应商提供的服务构成第三方知识产权侵权，由成交供应商承担全部责任。

（八）合同履约过程中，采购人应积极配合成交供应商进行验收以及验收前的外围配套等工作。否则，因此导致不能按期验收时，不能追究成交供应商责任；正常情况下应在验收合格后 15 天内按规定向成交供应商付款，最长时间不能超过 30 天。否则，每超过一周应向成交供应商支付合同应付款 3‰的滞纳金。

（九）除不可抗力原因外，如遇下列情况之一者，成交供应商所缴纳的履约保证金采购人有权不予退还，作为对采购人的赔偿：

- 1、合同签订后不能按合同时限要求提供服务；
- 2、所提供服务和合同不符；
- 3、不能按合同履约；
- 4、项目验收不合格。

## 八、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。

## 九、采购人和中标人的权利义务（甲方：采购人；乙方：成交供应商）

### （一）采购人的权利与义务

1、采购人有权对合同规定范围内成交供应商的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对成交供应商提供服务所配备的人员数量。对采购人认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求成交供应商限期

整改。

2、采购人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。

3、采购人有权依据双方签订的合同约定对成交供应商提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据约定的数额延迟付款或扣除履约保证金。

4、负责检查监督成交供应商管理工作的实施及制度的执行情况。

5、根据本合同规定，按时向成交供应商支付应付服务费用。

6、国家法律、法规所规定由采购人承担的其它责任。

## **（二）成交供应商的权利与义务**

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、根据本合同的规定向采购人收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3、及时向采购人通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受采购人的监督。

5、国家法律、法规所规定由成交供应商承担的其它责任。

## **十、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 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、本项目不接受联合体响应，不允许分包 | X        |
| 十一、特定资格要求           | 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        |
| 分项报价表               | X        |
| 三、供应商承诺书            | 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、合同草案条款响应          | X        |
| <b>第三部分 磋商方案</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》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《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“/”。

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，有效期与响应文件有效期一致。

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

供应商：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磋商的，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，上传至电子响应文件，也可使用法定代表人 CA 锁在电子响应文件制作软件中签章。

4、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。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，供应商应为中型企业、小型企业和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：供应商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、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“/”。

## 十一、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）自行招用保安员的供应商须承诺：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。

## 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中标的唯一条件，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

项目编号：

项目名称：

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 磋商报价 | 内 容                            |
|      | 小写：                            |
|      | 大写：<br><br>单位：元（报价最多保留到小数点后两位） |

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（报价最多保留到小数点后两位）</div> |        |    |    |    |    |

备注：1、本表“磋商报价”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

（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。

（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，供应商将证明材料附至此处。

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，评优获奖情况，以及供应商认为有利于中标的其他情况说明。

## 二、响应方案

参照磋商文件第二章第八项《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）： |        |      |        |          |