

陕西省省级单位政府采购中心

竞争性磋商文件

(非专门面向中小企业项目)

项目名称：陕西省西安爱知中学 2025 年物业服务项目

项目编号：SNCG-FM-2025243

采购人：陕西省西安爱知中学

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2025 年 12 月 19 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	37
九、签订政府采购合同	38
十、其他	39
第三章 磋商内容及采购要求	40
第四章 合同基本条款	55
第五章 响应文件构成及格式	63
第一部分 资格证明文件	66
第二部分 符合性证明文件	73
第三部分 响应方案	81

第一章 磋商邀请函

陕西省西安爱知中学 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 2025-12-30 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：陕西省西安爱知中学 2025 年物业服务项目

二、项目编号：SNCG-FM-2025243

三、采购人：陕西省西安爱知中学

地址：西安市新城区西七路 239 号

联系人：刘老师

联系方式：029-87274400

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：王老师

联系方式：029-88661246

五、磋商内容和要求

本项目为陕西省西安爱知中学 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：150 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）提供递交磋商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。成立时间至提交磋商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、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。

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。

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“交易乙方”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20日至2025年12月29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 30 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 306 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（开标时需在现场自助解密机上使用 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：陕西省西安爱知中学
- (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/zttztz/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）】、【中国政府采购网（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小微企业应提供《小微企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，不能享受磋商文件规定的价格扣除，但不影响响应文件的有效性。

备注：小微企业划分标准参照《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，不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性。

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/>）。

本项目采购标的对应的小微企业划分标准所属行业为物业管理。

货物服务采购项目，对符合价格扣除条件的小微企业报价给予 **10%** 的扣除，用扣除后的价格参加评审。工程项目，对符合价格扣除条件的小微企业报价给予 % 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

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，联合协议或者分包协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 %（货物服务采购项目为 4%-6%，工程项目为 1%-2%）的扣除，用扣除后的价格参加评审（如本项目接受联合体或允许分包），除此之外的其他情形均不适用本款规定。未提供中小企业声明函的不享受价格折扣。

备注：小微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的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）】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·> 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）提供递交磋商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		

		<p>“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。成立时间至提交磋商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；</p> <p>（2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明。</p>		
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	<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	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何一种均可：</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>		
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。		
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; (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、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 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（ 落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算 ）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。
总体 方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>供应商提出针对于本项目的总体方案，方案内容包含：①服务目标②服务计划③服务理念及特色④重难点分析及保障措施。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②服务计划：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④重难点分析及保障措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
安全 管理 服务 方案	4.5	<p>一、评审内容</p> <p>供应商提出针对于本项目的安全管理服务方案，方案内容包含：①车辆登记管理制度②突发事件应急处理预案③安全管理人员巡逻方案。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p>

		<p>①车辆登记管理制度：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②突发事件应急处理预案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③安全管理人员巡逻方案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
保洁服务方案	3	<p>一、评审内容</p> <p>供应商针对本项目提供保洁服务方案，内容包括：①室内保洁服务②室外卫生保洁服务。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①室内保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②室外卫生保洁服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 份。</p>
校园绿化养护方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>供应商针对本项目提出校园绿化养护服务方案，方案内容包括：①绿化日常管护：对服务区域内的草坪、树木、植物进行修剪、浇灌、除草和病虫害防治、屋顶绿化②其他管理：枯死植物更换、活动保障、花卉摆放及养护管理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①绿化日常管护：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②其他管理：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
工程维修服务方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>供应商针对本项目工程维修服务方案，方案内容包括：①校园设备维修：低压变配电设施、设备的日常管理、使用和一般性维修等方案②建筑主体及内外装饰的日常管理方案③东区设施维修：物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理方案④教学楼设施维修：教学楼所有水、电、供暖设备设施，全部机电设备</p>

		<p>设施的日常管理、保养和一般性维修工作。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①校园设备维修：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②建筑主体及内外装饰的日常管理方案：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③东区设施维修：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④教学楼设施维修：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
特种设备设施管理方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>供应商针对本项目特种设备设施管理方案，方案内容包含：①电梯日常管理②消防设施管理③锅炉设备管理④监控设备管理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①电梯日常管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②消防设施管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③锅炉设备管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④监控设备管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>

校园 活动 服务 方案	3	<p>一、评审内容</p> <p>供应商针对本项目提出校园活动服务方案，方案内容包括：①大型活动会场布置方案②大型活动应急保障服务。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①大型活动会场布置方案：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②大型活动应急保障服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
机构 建设 方案	3	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目制定机构建设方案，方案内容包括：①管理机构组建方案②专业服务团队的职能分工方案。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①管理机构组建方案：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②专业服务团队的职能分工方案：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	9	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目特点提供应急预案，预案内容包括：①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震的应急预案②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事、上访的应急预案③其他：重要活动、迎检活动、大型节庆及各类检查。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</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>三、赋分标准（满分 9 分）</p> <p>①突发紧急事件：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②违法事件：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>③其他：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
能源 节约 方案	6	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提供能源节约方案，方案内容包括：①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①节能降耗原则：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②节能降耗的具体措施：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>
管理 制度	6	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目具有良好的管理制度，制度内容包括：①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程及作业记录②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制④作息制度：物业作息时必须围绕学校师生及教学作息进行保障。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</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>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①岗位职责：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②内控制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④作息制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
培训 考核 方案	3	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目制定培训考核方案，方案内容包括：①培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导等方面制定培训方案</p>

		<p>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>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①培训：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 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>
档案 管理 方案	4.5	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目制定档案管理方案，方案内容包括：①档案资料的收集及分类②归档资料的使用、销毁及移交。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①档案资料的收集及分类：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②归档资料的使用、销毁及移交：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
设备 工具 保障	6	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包括：①工作服装和清洁工具②劳保用品和消耗品③安保工具④维修用品。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：工具配置清单齐全完整，能完全满足并提供评审内容中的各项要求；</p> <p>2、实用性：设备工具质量有保障、使用率高、安全性能强、服装统一；</p> <p>3、针对性：设备工具能紧扣项目实际情况，配置合理科学。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①工作服装和清洁工具：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②劳保用品和消耗品：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p>

		<p>③安保工具：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④维修用品：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
项目经理	6	<p>1、学历要求（2分） 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：需提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>2、经验要求（4分） 物业经理具有 3 年类似项目管理经验得 2 分，每增加一年物业服务管理经验额外加 1 分，最多加 2 分。满分 4 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。</p> <p>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(6分)不得分。</p>
业绩	8	<p>1、提供 2022 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 4 分。 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	3	<p>1、承诺：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效，得 1 分。无承诺不得分。</p> <p>2、承诺：上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行，得 1 分。无承诺不得分。</p> <p>3、承诺：储备有可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置，得 1 分。无承诺不得分。</p>
合理化建议	1	<p>针对物业安保服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并向采购人提出合理化建议，每提供一条有效且合理的建议得 0.5 分，满分 1 分。不提供或建议不被采纳不得分。</p>
说明		<p>1、磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。</p> <p>2、对小型和微型企业提供的本项服务的价格给予 10%的价格扣除，用扣除</p>

后的价格参与评审，除此之外的其他情形均不适用本款规定；未提供《小微企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件的不享受价格扣除。

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）】、【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

本项目为陕西省西安爱知中学 2025 年物业服务项目，服务范围包含校内设施设备运行维护、秩序维护、监控管理、环境保洁、绿化维护等物业综合管理服务，供应商对东区进行物业服务管理工作，物业费及相关费用按照国家标准进行收取。

二、服务范围

项目位于西安市新城区西七路 239 号，是一所省教育厅直属的公办初中，西区和东区共占地面积 31895.31 平方米。西区包含 4 栋教学楼、1 栋综合楼、2 栋教工午休楼、1 栋科教馆、1 栋艺体楼等；东区位于顺城北路 99 号，共有 6 栋居民楼，居住 148 户。

三、服务内容及要求

▲（一）安全管理服务要求

1、服务内容

对学校所有区域进行巡查，对外来人员、车辆做好来访登记。做好特种设备设施的日常巡检，与维保单位做好日常对接，保障设备处于最佳运行状态。

（1）对校门口实行 24 小时值班制，建立并严格执行外来人员及车辆询问登记制度和车辆出入管理制度。

（2）制订突发事件应急处理预案和措施，确保突发事件发生时能得到及时处理，防止事态进一步恶化，并要保护好现场及时上报，必要时报警。

（3）对陕西省西安爱知中学进行 24 小时安全保卫、消防、监控管理工作，包括公共广场、建筑物等，校内要做到 24 小时有安全管理人员巡逻。

①检查陕西省西安爱知中学及周边治安、防火、防盗、煤气、水情、交通、装修情况以及管理服务责任区域的卫生环境等情况。

②对“门前三包”进行检查监控。严禁在校园内外乱张贴广告、校园外部摆摊设点或闲坐等现象出现。

③加强对各出入口和周边环境的监控，严防外来人员翻墙直接进入校园，密切监视可疑人员出入动态。检查可疑人员、闲杂人员的相关证件及携带的物品。

④对发生的侵犯工作人员事件或者出现扰乱陕西省西安爱知中学正常工作秩序情况时，安全管理人员立即予以制止和保护，并采取救助行动。

⑤对携带大件行李或物品离开校园的外来人员及车辆要进行检查，内部人员要进行登记。

⑥协助陕西省西安爱知中学组织各类活动的开展及临时接待任务的安全保卫工作，随时提供人力支援。根据陕西省西安爱知中学要求，按照“特殊敏感时期保卫方案”，实施对楼宇的安全、防护、保卫工作。

⑦检查外围广场车辆、人员以及其它情况。

⑧检视陕西省西安爱知中学外墙、门窗玻璃、公共通道建筑等是否完好。

⑨负责校园重大突发情况和事（案）件的报警及救助工作。

⑩制定处置突发事件的应急预案，消防应急预案、停电停水应急预案、组织演练，并负责实施。

备注：遇有突发事件，值班人员应立即按规定报告相关部门，相关人员应在 5 分钟内赶到现场，控制和处理事件，所有安全管理人员必须无条件服从应急指挥中心的指挥和调遣。

（4）熟练并灵活运用监视控制系统，24 小时使用监控系统，全天候对所有监控点进行监视及重要部位的录像保存工作。

①要求安全管理人员熟悉掌握各种监视控制系统，并灵活运用。

②安全管理人员在没有顶替岗情况下，不得离开岗位。

③集中精神注视监控系统情况，发现可疑或异常情况立即报告。

④按规定要求做好工作登记，交接班登记工作。

⑤发现监控系统出现异常时，立即向相关部门报告，并在《监控记录本》做好登记。

2、服务要求

（1）通过选用高标准、高素质的安全管理人员，配备先进的器材，组建一支思想素质高、业务能力强的专业安全管理团队。

(2) 配备的安全管理人员必须身体健康、精力充沛、遵纪守法、作风优良、技能过硬，文化程度初中及以上，年龄不超过 50 岁。

(3) 安全管理人员应做到熟悉情况、训练有素、认真负责，言语规范、文明执勤，须配穿统一的服装并配置手电筒、对讲机以及政策许可的工作器械。

(4) 通过充分利用闭路监控系统，合理设置大门值班岗、巡逻岗等岗位，形成一个以“人防为主、技防为辅”的综合立体化、智能化安全防范管理网络。

(5) 统一安全管理人员的着装和标识，并建立出操、交接岗、内务等制度，规范管理，规范其站、坐、行姿势，统一敬礼等服务手势，做到礼貌服务与安全威仪并重，安全与管理服务结合。

(6) 定期组织安全管理人员进行业务培训，培训前提供详细的培训内容 & 培训计划交总务处审核通过后方可实施。

(7) 安全管理花名册需上交采购人处备案。未达到校方要求的安全管理人员应立即辞退，安全管理人员的更换需及时上报学校。安全管理人员变动率每年不得超过 30%，并纳入考核写入合同。

▲ (二) 保洁服务要求

1、室内卫生保洁服务

(1) 服务内容

包含综合楼、东大楼、西大楼、东小楼、西小楼、东、西服务楼、科教馆、西北楼、等建筑内及所有公共区域保洁，服务区域包含校区内所有卫生间。

(2) 标准要求

工作日每天早晨、中午学生及教职工上班前，各打扫一次卫生，做好正常保洁，特殊情况下增加打扫次数。具体标准要求如下：

1) 教学楼、门、窗、柱、楼梯等高度在 2 米以下部分，每天用干净毛巾巡回擦拭；2 米以上所有部分，要求每月巡回擦拭 1 次。

2) 走廊地面无污渍、无烟头纸屑、无泥沙等杂物，地面见本色，并保

持相应亮度；墙面无污渍、无涂鸦、无灰尘、无鞋印，墙角无蜘蛛网；

3) 楼梯栏杆扶手干净整洁，无灰尘；

4) 门窗无水迹、手迹、污迹，玻璃整洁明亮，门框、窗台无灰尘、污渍、杂物；

5) 卫生间、洗漱间内无杂物、无污垢、无积水、无异味、无涂鸦、无长流水现象，保持良好通风。按照要求，制定清洁和消毒工作制度，并定期消毒；

6) 垃圾桶、果皮箱内垃圾及时清理，桶（箱）外表干净无灰尘污渍；

7) 及时清理公共区域堆放的多余物；

8) 卫生工具在指定区域，集中整齐摆放；

9) 遇有雨雪天气，办公楼、教学楼门口及时铺上防滑垫；

10) 发现水电暖等设施出现故障，门窗、墙面、地面损坏，及时报修。

11) 重大活动的临时性保洁工作。

12) 做到校内垃圾日产日清，每天二次清除垃圾箱内垃圾，箱体周边干净，垃圾箱周边无杂物、污物、污迹，并严格按照垃圾分类，做好垃圾外运工作。

13) 箱体内、外壁、顶面无污物、污迹；每周擦洗箱体一次。

14) 垃圾箱基本无损坏；如有损坏及时报修。

15) 桶内垃圾及时清理，表面无污物、粘附物；每周消毒一次。

16) 按照学校安排指导，做好防四害灭蝇灭鼠药品投放工作。

17) 厕所设备设施完好无损，厕所内外做到无纸屑、无果皮（核）、无污水或积水、无粪便、无垃圾、及其它废弃物等。厕所内部要保持完好，无乱刻乱画，做到地面洁净，屋顶及周围无尘土、灰吊、蛛网，无废弃物。

18) 大、小便槽、水池无污垢、无水锈、无堵塞；垃圾桶及时更换；每天至少清扫冲洗二次大、小便槽、水池。

19) 墙面、窗干净明亮，室内无蜘蛛网；每周清理一次墙面、门窗等。

20) 灯、龙头、水箱、门窗、标识牌等无损坏。灯、龙头、水箱、门窗、标识牌等损坏及时报修。

2、室外卫生保洁服务

(1) 服务内容包括校园公共道路、楼宇周边、操场、公用车棚、学校大门及后门口部分区域，具体以实际踏勘为准。

(2) 标准要求

工作日每天早晨、中午学生及教职工上班前，各打扫一次卫生，做好正常保洁，特殊情况下增加打扫次数。具体标准要求如下：

1) 室外地面、台阶、墙面保持干净整洁，地面无杂物、无明显积水、无明显污渍；校园内无卫生死角。

2) 大雨过后，迅速清除主要积水。

3) 人行道基本无落叶、杂物；每月定期清理人行道杂草。

4) 每月全校范围内主马路洒水车冲洗，如有重要会议及学校有大型活动需按照要求增加次数。灾害天气、大雨、大雪及时组织人员清理、排除积水及积雪，保证路面学生到校前通畅。

5) 绿化带中目视无白色垃圾、落叶堆积等污物。

6) 公共座椅、消防设备与其他设备每天用毛巾擦拭一次。做到无污迹、无积灰。

7) 严格落实垃圾分类要求，垃圾箱内垃圾日产日清；每天二次清除垃圾箱内垃圾。

箱体周边干净，垃圾箱周边无杂物、污物、污迹；

8) 箱体内、外壁、顶面无污物、污迹；每周擦洗箱体一次。

9) 垃圾箱基本无损坏；如有损坏及时报修。

10) 桶内垃圾及时清理，表面无污物、粘附物；每周消毒一次。

11) 窨井、雨污水沟每月清理一次，及时排除沟内泥沙、污物等垃圾，做好防护网罩。

12) 广告牌及校门区域每天巡回清扫，保持地面清洁无垃圾和烟蒂，墙柱面无海报等纸片清除；广告牌每周清擦一次。

13) 雨雪天及时清理道路、操场等重要场所的积水、积雪，保持畅通；

14) 定期清理过期、超过时限的标语；

15) 及时清理操场的杂草、树叶、塑料袋、废纸等；

16) 及时制止在校内乱张贴乱涂乱画、损坏公共基础设施的行为，发现设施损坏后向总务处报修。

▲（三）绿化养护服务

1、绿化养护区域

校园内所有绿化区域及校门外的绿化。校园内草坪、绿篱、树木等所有绿化。

2、标准要求

按照行业管理要求，完成全校绿化的日常养护工作。主要包括灌溉施肥、补栽移栽、病虫害防治、清除杂草枯枝烂叶，乔木、灌木、绿篱、草坪的修剪工作，绿化区的保洁、土地的修整等各项工作。具体要求如下：

（1）草坪养护标准要求

- ①草坪生长旺盛，无明显的杂草，杂树、枯枝烂叶、垃圾等杂物；
- ②定期灌溉、施肥，及时防治病虫害，喷洒农药时提前通知，不允许使用刺激性强毒性强的农药；
- ③及时补栽、补种出现缺损的草坪，绿化完好率达 96%以上；
- ④适时修剪草坪，高度控制在 10—15 公分。

（2）绿篱及灌木养护标准要求

- ①绿篱生长健壮，叶色正常，无杂草；
- ②无死株、枯枝，无明显缺株，及时防治病虫害；
- ③修剪造型美观，坡度平滑，无明显交接口；
- ④宿根花卉管理及时，花期长花色正；
- ⑤适时松土、灌溉、施肥，及时清除周围杂草。

（3）树木养护标准要求

- ①树木生长旺盛，修剪合理，保持树形完整美观；
- ②及时防治病虫害，做到基本无病害症状，每年冬季刷白一次，刷白所需材料、工具和人工等由投标人承担；
- ③及时清理死树、枯枝、病枝、干枝、损坏枝；

- ④及时清除树上、地下缠绕植物；
- ⑤及时阻止树干钉钉拉绳行为，发现后并清理；
- ⑥定期清理树木上悬挂的横幅。

(4) 花坛、木箱、马槽及盆栽植物养护标准要求

- ①植物应花繁叶茂，整体观赏效果好；
- ②花坛、木箱、花盆内无残枝烂叶、无杂草杂物，及时清理枯叶败花 及其果实；
- ③灌木及时修剪，整齐美观；
- ④及时浇灌，施肥，防治病虫害；
- ⑤校内马槽内和学校大门口摆放鲜花或绿植，做好养护工作， 出现枯萎及时更换；
- ⑥协助做好学校内重大活动及特定区域内植物的摆放养护工作。

3、绿化管理要求

(1) 绿化人员要求

- ①配备一名具有园林绿化养护专业技术的绿化人员；
- ②绿化人员应规范着装，保持衣冠整齐；
- ③绿化人员应规范操作，修剪专业化，修剪后及时清理残枝；
- ④对恶意损坏草坪、花木、竹林及乱摘等行为要及时劝阻，对不听劝阻的要及时上报后勤保障处。

(2) 绿化工具管理要求

- ①绿化所用工具用具由投标人自行承担；
- ②绿化工具应保持整洁并摆放整齐，不得随意堆放；

(3) 农药、燃油等危险品的管理要求

- ①绿化过程中所需的农药、燃油由投标人购买和存放，因管理使用不善，造成后果负有全部责任；
- ②制定相应管理制度并上墙；
- ③指定专人负责，规范出入库制度，做好记录。

(4) 其他事项要求

- ①校内新增绿化项目，由采购人购买苗木、栽植，投标人负责日常养护；
- ②如遇不可抗力因素，新增的大型树木出现死亡，由采购人负责；
- ③特殊天气加强巡查检查，发现问题及时向采购人上报，并采取紧急处理措施；

（四）垃圾清运

1、清运范围

- （1）教学楼、综合楼的生活垃圾、教学垃圾及各种废弃物；
- （2）教师公寓的生活垃圾及各种废弃物；
- （3）教工食堂的生活垃圾及各种废弃物；
- （4）学校各部门已明确报废的不可回收废弃的资产；
- （5）校内工作人员作业后产生的垃圾。

2、标准要求

投标人按照垃圾分类的要求，集中收集校园内办公教学区、产生的生活垃圾、教学垃圾及各种废弃物到固定的 4 个垃圾收集点，分类外运。外来施工队产生的建筑、装修、改造的垃圾、废弃物、拆除物等，由施工单位负责清运。具体标准要求如下：

- （1）按照政府生活垃圾分类相关政策要求，配备分类垃圾桶，负责垃圾分类的管理工作和宣传工作，分类收集和运输，并有详细实施方案和办法；
- （2）所有垃圾全部分类收集到垃圾台，在垃圾台进行分类装载外运，生活垃圾做到日产日清，杂物、建筑等垃圾堆放不得超过一车装载量，有害垃圾存储规范，定期外运；
- （3）垃圾分类投放点的生活垃圾及时转运到垃圾台，投放点不得出现外溢现象，设施外表干净整洁，垃圾分类标识清晰；
- （4）垃圾转运车辆由投标人承担，车辆外表干净，装卸符合作业规范，运输过程做好封闭措施，避免垃圾沿路飘落；
- （5）负责监督校外施工队产生的垃圾规范堆放，并督促其及时清运，因监管不到未及时清运，由投标人自行承担外运；
- （6）雇佣的垃圾清运公司必须有相应的运输资质，并按照规定进行备

案；

(7) 在生活垃圾分类工作中出现与相关规定不符而被各级管理部门处罚，产生的所有的责任和费用由投标人承担；

(8) 学校产生的垃圾处理费由采购人承担。

(五) 电动车棚的管理

1、工作内容

电动车棚的整体管理。

2、工作标准

负责做好电动车棚的管理及巡查工作。具体服务内容质量标准要求如下：

(1) 按照学校关于车棚管理相关制度和规定，做好巡查管理工作；

(2) 做好车棚地面卫生的打扫和保洁工作，保持车棚清洁卫生，无杂物无泥沙；

(3) 做好车棚内车辆停放秩序的管理，做到车辆存放整齐，秩序井然。

▲(六) 工程维修服务

1、工作内容

对校内所有土建、机电设备、外装饰、教室设备等进行日常巡查，重点检查建筑主体结构有无裂缝、渗漏，外装饰面是否松动脱落，特种设备运行是状态，确保各类设施设备处于良好使用状态，关键区域的设施设备管理与维护由采购人指定专业技术人员的指导下进行实施。

(1) 负责低压变配电设施、设备的日常管理、使用和一般性维修。按照变压器、配电柜管理规范 and 标准每日进行巡查，并做好记录。

(2) 建筑主体及内外装饰的日常管理以及配套设施的日常管理、养护和一般性维修。包括各层办公室、会议室、教室、内外墙面、地面、楼梯走道、走廊、大厅、围栏等。

(3) 物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理。

(4) 教学楼所有水、电、供暖设备设施，全部机电设备设施的日常管理、保养和一般性维修工作。包括：给排水系统、照明等。

2、工作标准

(1) 给排水系统（大修除外）：雨水管、排污管、给水管等部分水系统的日常管理、保养、一般性维修，每月细查一次，小问题及时维修，大修及疑难问题报采购人找相关单位进行维修。

(2) 照明及动力等电力系统：包括低压配电房末级开关后的电力系统。各楼宇内外照明、开关插座、所有配电房、应急备用供电电源等的一般性保养、检查、维修和更换工作。

(3) 空调系统：做好空调系统管理维护工作。维保期内，需与供货单位及时沟通维修保养事项。

(4) 外饰：夜饰照明系统的日常管理、使用和一般性维修。

(5) 房顶：每年全面检查四次，雨季前必须检查一次，发现问题及时修复。

(6) 明暗沟：每周检查一次，随坏随修。

(7) 水暖：上下水和暖气的保养，水暖设施跑、漏水的止水和修补，水阀、便器具、管道的检修和更换等。

(8) 小修 30 分钟，一般故障 2 小时，较难故障 3 天。48 小时跟踪检查、验证。采购人申报的维修（以申报起始时间为准）5 天内未完成的，采购人可自行维修处理，由此产生的费用在当月物业费中自行扣除。遇到特殊情况需延时的应书面向甲方汇报。

(9) 做好维修记录，明确维修人员，时间，维修情况及耗材使用等。非影响正常使用的小修应在甲方休息时间内进行。需在正常上班时间进行的，维修需要提前通知甲方并做好警示防护措施。

▲（七）特种设备设施管理

1、电梯、消防设施、锅炉、监控管理及卫生保洁范围

校区共有电梯两部，配电室一个，消防设施一套，锅炉二台、监控设施一套。

2、电梯管理、卫生保洁标准要求

(1) 保持电梯轿厢地面无灰尘、污渍、杂物，电梯门表面、内壁、扶手光洁无灰尘污渍，定期对电梯门及轿厢内壁用不锈钢油擦拭上光。

(2) 负责电梯内标识牌，提示牌等设施的维护与清洁。

(3) 做好电梯日常监管，对于需要年检的电梯提前上报学校联系维保单位。

(4) 日常巡查中发现问题及时联系电梯维保单位进行处理。

(5) 特种设备的维修、维保、年检费用由采购人承担，投标人需与维保单位做好日常对接，按时对设备设施进行年检。

3、消防设施管理、卫生保洁标准要求

(1) 每日对消防设施进行巡查，保障所有设施设备均在有效期内。

(2) 每月两次设施点检，确保设备均在最佳使用状态。

(3) 对设施设备进行清洁打扫，并每周进行一次全面擦拭。

(4) 特种设备的维保年检费用由采购人承担，投标人需与维保单位做好日常对接，按时对设备设施进行年检。

4、锅炉设备管理、卫生保洁标准要求

(1) 进入采暖期时，对设备进行保养、测试、检修，保障设备处于最佳状态，保障整个采暖期设备平稳运行。

(2) 非采暖期时，对于存在的非紧急问题进行处理。

(3) 对设备间进行清洁打扫。

(4) 特种设备的维保年检费用由采购人承担，投标人需与维保单位做好日常对接，按时对设备设施进行年检。

5、监控设备管理、卫生保洁标准要求

(1) 对校园内的所有监控进行日常巡检，保证设备能够覆盖学校重点区域。

(2) 对于日常工作发现的问题，及时联系维保单位进行维修。

(3) 特种设备的维保年检费用由采购人承担，投标人需与与维保单位做好日常对接，按时对设备设施进行年检。

▲（八）校园活动服务

1、协助学校会场的布置工作，包括但不限于新生接待、毕业典礼、运动会、重要会议等各项活动；

- 2、遇学校重要活动，应无条件提供突击性保洁服务工作；
- 3、恶劣气候情况下应协助学校做好各项工作；
- 4、适时对校内道路广场进行洒水除尘；
- 5、完成学校安排的其他临时性工作。

四、服务要求

1、按照需求配备学校综合楼公共卫生间的洗手液、擦手纸和卫生纸。所有卫生用具用品及耗材、绿化养护用具均由供应商承担，妥善保管，不得随意乱放。

2、投标人负责聘用人员的各种福利、人身安全、各种保险、社保等事项，出现任何事故及人员伤害由投标人自行负责，并承担经济和相关法律责任。

3、学校向投标人提供物业办公用房。

4、投标人应制定出服务承诺及切实可行惩处措施。

5、投标人在合同生效前半个月进入校园，与现有物业公司做好交接工作，确保工作平稳过度。（由采购人确定进驻时间）。

五、人员要求

岗位需求表

岗位	人数	岗位要求	备注
项目经理	1	1. ▲大专及以上学历； 2. 年龄 45 岁以内； 3. ▲具有三年及以上管理经验，并提供相应的工作证明材料。	
内勤人员	1	1. 大专及以上学历，年龄 45 岁以内； 2. 负责协调采购人和服务商的各项工作； 3. 做好各项档案管理、安全培训等。	
保洁主管	1	1. 负责保洁员的统一协调管理，须持有健康证； 2. 年龄 55 岁以内，具有两年及以上工作经验。	
保洁员	8	1. 负责校内卫生保洁工作，年龄 55 岁以内须持	

		有健康证。	
绿化工	1	1. 负责区域内绿化服务工作, 年龄 55 岁以内需持有绿化工技能证书。兼职其他工作。	
垃圾清运员	1	1. 负责校内垃圾的分类、收集及清运工作。年龄 60 岁以内。	
维修班长 (电工)	1	1. 负责校内所有维修工作的统筹安排, 年龄 55 岁以内, 需持有特种操作证(低压电工作业)。	
维修工 (水工、木工)	2	1. 二名维修人员分别为, 水工 1 名, 木工 1 名, 年龄 55 岁内。	
锅炉工	1	1. 采暖季负责校内锅炉房设备及采暖工作, 非采暖季协助维修人员工作, 需持有 特种设备作业人员证书(工业锅炉司炉) , 年龄 55 岁以内。	
保安主管	1	1. 负责校内保安的工作统筹协调, 及监控室的工作, 需持有保安证上岗证, 兼流动岗。 2. 年龄 55 岁以内, 具有两年及以上工作经验。	
保安人员	6	1. 负责学校内所有的安全巡查及门岗工作, 年龄 50 岁以内, 须持有保安证上岗证。	
季节工	1	1. 负责校内采暖季的采暖工作, 年龄 60 以内, 需持有 特种设备作业人员证书(工业锅炉司炉) 。	工作时间为采暖季 4 个月
合计	24 人(加 1 季节工)		

▲六、其他要求

(一) 总体方案: 针对本项目详细列明物业服务总体方案, 方案内容包括: ①服务目标②服务计划③服务理念及特色④重难点分析及保障措施。

(二) 机构建设: 针对项目特点提供管理机构组建方案和专业服务团队的职能分工方案。

(三) 能源节约: 针对本项目提供能源节约方案, 方案内容包括: ①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。

（四）应急预案：供应商应积极配合学校接受上级部门的监督、检查，制定切实可行的应急预案，方案内容包括：①突发紧急事件：防汛、消防、地震、用气、用电、电梯困人及上访。②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事等。③其他：重要接待、重大活动、迎检活动、大型节庆、各类检查。

（五）管理制度：为保障学校服务高效运行，结合学校规章制度投标人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、投诉处理管理制度。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。④作息制度：物业作息时必须围绕学校师生及教学作息进行保障。

（六）培训考核方案：针对本项目制定培训考核方案，方案内容包含：①培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导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。

（七）档案管理方案：针对本项目制定档案管理方案，方案内容包含：①档案资料的收集及分类②归档资料的使用、销毁及移交。

（八）设备工具保障：针对本项目特点提供设备工具配置清单，内容包含：①工作服装和清洁工具②劳保用品和消耗品③安保工具④维修用品。

（九）其他承诺：

1、接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效。

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

3、储备有可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置。

★七、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人数（24 人加 1 季节工）要求。

2、供应商须承诺：物业经理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：拟派的安保人员满足磋商文件人数（7 人）要求且均持有保安员上岗证。

（二）人员资格证书要求（提供处于有效期内且经过年审的证书复印件并加盖投标人公章，未提供或缺漏项的视为无效投标）

1、维修班长（1 人）须提供特种作业操作证（低压电工作业）；

2、供应商拟派本项目锅炉工需提供特种设备作业人员证书（工业锅炉司炉）。

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：合同签订并生效后 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：

按月支付。采购人于每个月结束后进行验收，服务验收合格并收到成交供应商开具的正式发票（含税价）后，采购人在 10 个工作日内支付该月物业服务费用。

成交供应商提供合法的增值税普通发票（含税价）、预算申请单、维修合同、维修清单、验收报告等资料后，采购人在 10 个工作日内支付实际发生的专项维修费用。

成交供应商未按约定开具发票或开具的发票不合法、不合规的，采购人有权延迟付款且不视为违约。

（四）成交供应商负责代缴采购人办公区域产生的水、电、暖、制冷等能源费用。成交供应商须在收到第三方缴费通知后 5 个工作日内完成缴费，确保不因延迟缴费导致停水、停电、停暖或停冷。若成交供应商未按期代缴上述能源费，采购人有权延期支付物业管理服务费，直至该部分能源费全额缴清。

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

（一）以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

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

（三）采购人定期和不定期地对供应商管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈供应商。并每季对物业服务考核标准等内容的检查结果进行考核；

（四）采购人及其他使用人对供应商的满意率达到 90%（提供调查问卷样表），采购人可随时要求投标人在采购人的监督下进行满意率调查；

（五）供应商提供合同规定的人员、物资、设备，数量符合要求；

（六）供应商在服务期内，圆满完成合同约定的服务内容；

（七）供应商在合同期内，圆满完成采购人要求的临时性服务内容；

（八）维修服务所要求达到的各项技术标准，应当符合国家（强制性）

标准、各项规范要求；国家没有相应标准、规范的，可使用行业标准、规定；

（九）维修服务中非标的项目按双方约定的技术要求和规范。

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，采购人有权对成交供应商发出整改通知；经采购人通知后 15 日内，成交供应商仍未按合同要求提供服务或服务质量不合格的，采购人有权终止合同，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金。

（四）任何一方无正当理由不得解除本合同，确需解除的应提前一个月通知对方，并赔偿对方一个月服务费。

（五）成交供应商在服务过程中发生任何安全事件或责任事故，均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，如因此对采购人造成任何损失或致使采购人承担任何责任的，采购人有权向成交供应商全额追偿。

（六）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，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金。

（七）成交供应商在受委托服务期内，不得将保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务以及采购人未书面许可转让的其他服务整体或部分转让第三方经营，如有违约，采购人有权单方解除合同，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金。

（八）成交供应商在保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务中未达到合同规定的相关质量标准，采购人将有权责令其限期整改，经采

购人书面通知整改后仍未达到标准，扣除成交供应商当月服务费的 1%-5%。

（九）成交供应商应当严格管理工作人员，因成交供应商工作人员的行为给采购人或第三人造成损失的，成交供应商应承担连带赔偿责任。

（十）在采购人没有违约的情况下，成交供应商若中途停止服务，不能履行合同给采购人造成损失的，成交供应商应向采购人支付合同总金额的 20%违约金，并赔偿给采购人造成的一切损失，采购人有权终止合同。

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，向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、解除合同

如发生下列任意一项，采购人有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同，并要求成交供应商赔偿相关损失及承担相关法律责任。

（一）考核不合格，拒不改正、影响服务质量或损害国家利益的。

（二）因成交供应商原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等。

（三）发生重大安全事件隐瞒不报。

（四）其他违反法律、法规和规章制度行为，造成恶劣影响的。

十、采购人和成交供应商的权利义务

（一）采购人的权利与义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、审定成交供应商拟定的物业管理制度；
- 3、检查监督成交供应商管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、审定成交供应商提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 5、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向成交供应商提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；
- 6、按期支付物业管理费用；

7、在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，采购人应积极配合成交供应商采取必要的紧急避险措施；

8、提供成交供应商所需的水、电供给，必要的管理办公用房、工具、材料存放库房。采购人不提供成交供应商员工宿舍，员工住宿由成交供应商自行解决；

9、采购人监督成交供应商依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对成交供应商工作综合考评，如出现成交供应商管理不善造成采购人重大经济损失的情况，采购人有权终止合同并要求成交供应商给予赔偿；

10、采购人有权在成交供应商出现以下问题时，单方解除合同：

（1）经查实因成交供应商原因造成重大安全事件或安全事故；

（2）连续三个月考核不合格的；

（3）本磋商文件涉及单方解除合同的其他情形。

（二）成交供应商的权利与义务

1、根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据采购人核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

2、按采购人要求及时如实向采购人报告物业管理服务实施情况；

3、征得采购人同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；如因选聘的专营公司服务造成任何损害后果的，成交供应商与专营公司承担连带责任；

4、负责编制年度计划、方案，经双方议定后由成交供应商组织实施；

5、向采购人工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

6、建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

7、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

8、因成交供应商在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成采购人或第三人损失的，成交供应商应依法承担赔偿责任；

9、成交供应商自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过采购人认可；

10、本合同终止时，成交供应商必须向采购人移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺；

11、成交供应商在委托服务期间，应建立三级检查制度，即保洁员绿化员自查、保洁绿化主管日常检查和管理人员重点抽查，确保整个院落及办公楼内外公共服务区域及时清扫、绿化养护区域养护及采购人时，所产生的环卫垃圾及绿化养护垃圾及时清运，保持环境整洁；自觉接受政府物业管理主管部门及有关部门的监督、指导；自觉接受采购人的检查监督，当发现问题予以处罚，成交供应商不得敷衍拒签；自觉接受采购人的考核评定，考核评定结果送达后，应愉快接受，不得抵制；

同时，应建立三级检修计划，即周计划、月计划、年度计划，加强设备巡视，日常巡视和特殊巡视相结合，确保整个院落内外公共服务区域维修维护及时，所有设施设备运转正常，确保水、电、暖保障有序。

12、成交供应商工作人员必须遵守采购人的相关管理制度，服从采购人的管理。成交供应商项目经理就管理服务中存在的问题，每周至少与采购人沟通一次，提出解决办法，每个月就服务情况向采购人进行总结汇报；

13、成交供应商自行聘用所需工作人员，依照《中华人民共和国劳动法》相关规定与其工作人员签订劳动用工合同，所聘工作人员均为成交供应商员工，与采购人无劳动关系；成交供应商员工均须着装整齐、佩戴工号牌，保证所聘用的人员符合从事保洁及绿化养护、日常维修管理服务作健康要求，无犯罪记录并具有有效的身份证、健康证；所聘员工的暂住证、就业证、体检、卫生管理、治安管理等费用由成交供应商承担；

14、在受委托服务期间，成交供应商应加强对员工的管理，加强思想教育和职业道德教育，进行服务礼仪、作业技能的培训，不断提高服务质

量，强化安全服务意识，所聘员工若发生事故，由成交供应商承担全部责任；

15、成交供应商人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由成交供应商负责解决；

16、成交供应商应积极参加采购人主持召开的有关环境工作会议、节能节水工作会议和其他专题会议，听取干部职工、住户对院落环境、日常维修管理服务的意见反馈，共同分析和解决工作中存在的问题，按照采购人的要求，按时保质、保量地提供优质服务，保证采购人满意；

17、成交供应商在服务期内，必须按采购人要求做好国家法定节假日期间的保洁及绿化养护、维修维护工作。积极配合、参与采购人各类重大活动，无偿提供受委托服务区域、临时需要使用的会场保洁服务、保水、保电、供暖（冷）等服务；

18、成交供应商在委托服务期内，对所使用的办公用房和固定资产必须妥善维护和保养，并承担相应维修费用；

19、合同到期后，如成交供应商不再继续服务，投入的所有设施设备由成交供应商自行处置，采购人不予接收；日常维修已使用的设施、材料归采购人所有；维修更换后的设备和材料归采购人所有，并交采购人集中存放；

20、成交供应商不得将本合同项目转让第三方经营，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

21、成交供应商负责处理解决外包范围内与地方相关部门的问题；

22、成交供应商聘用员工仅与成交供应商发生劳动关系，成交供应商应承担与管理服务有关的直接运营费用；该费用包括但不限于下列费用：成交供应商员工工资、社保费用，培训材料、与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用，成交供应商公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用；

23、成交供应商不得利用采购人的名义注册登记和在外签订任何形式的合同、协议等，由此造成的后果由成交供应商负全部责任，采购人有权

依法追究成交供应商相应的法律责任；

24、政策、法规规定由成交供应商承担的其他责任。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自双方签订盖章之日起生效。

（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

第一部分 资格证明文件	X
一、营业执照等主体资格证明文件	X
二、财务状况报告	X
三、社保缴纳证明	X
四、税收缴纳证明	X
五、信用记录	X
六、控股管理关系	X
七、书面声明	X
八、法定代表人授权委托书	X
九、特定资格要求	X
十、本项目不接受联合体响应，不允许分包	X
第二部分 符合性证明文件	X
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
第三部分 响应方案	X
一、供应商性质及概况	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》《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 (有人像面)	被授权代表身份证复印件 (有人像面)
法定代表人身份证复印件 (有国徽面)	被授权代表身份证复印件 (有国徽面)

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、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。

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“/”。

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： 单位：元（报价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	服务项目	计量单位	具体事项说明	单价	数量	金额	备注
1							
2							
...							
合计（元）：							
磋商报价		小写： <div>单位：元（报价最多保留至小数点后两位）</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，供应商将证书复印件附至此处。

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、供应商性质及概况

（一）供应商性质

供应商为小型、微型企业的提供《小微企业声明函》，且小型、微型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）。

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，判断属于小型还是微型企业。也可在微信小程序中搜索小微企业规模类型自测小程序进行测算。

特别提醒：成交供应商享受小微企业扶持政策的，成交供应商的《小微企业声明函》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。

小微企业声明函

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小微企业承接。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_____（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、非小微企业不用填写此表。

4、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： ）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

（二）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）：				