



宁陕县政府采购中心
Ningshan Government Procurement Center

宁陕县政府采购中心

磋 商 文 件

采 购 人：宁陕县住房和城乡建设局

项目名称：宁陕县公租房运营管理服务项目

项目编号：NZC(F)2026-01

代理机构：宁陕县政府采购中心

编制时间：2026年3月

特别提醒

1、本项目采用电子化投标及远程不见面开标方式。响应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、递交及解密等相关事宜。开标前，响应供应商需登录全国公共资源交易平台（陕西省）首页选择“不见面开标”登陆“不见面开标大厅”。开标时，按照工作人员要求进行远程解密，如因响应供应商自身原因造成无法解密响应文件或无法进行相关操作的，视为响应供应商撤销其响应文件。

2、制作电子响应文件

电子磋商文件需要使用专用软件打开、浏览，响应供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站[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(V8.0.0.2)》，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[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》；制作工具下载地址：<https://zhidao.bqpoint.com/epointknow2/bqepointknowquestion.html?producttype=1&platformguid=684edb0d-467c-4a6a-b31b-9e7929e1fdee&areacode=610000&CategoryCode=16>。

3、递交电子响应文件

登录全国公共资源交易中心平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入，进入菜单“采购业务—我的项目——项目流程——上传响应文件”，上传加密的电子响应文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、请各响应供应商务必仔细阅读理解本文件，以及采购内容，如有不明之处在投标前及时询问，否则后果自负。

重要提示：请各供应商务必仔细阅读磋商文件的所有内容，凡未按要求响应而造成的不利后果，由供应商自行承担。

目 录

特别提醒..... - 2 -

目 录..... - 1 -

第一章 宁陕县公租房运营管理服务项目竞争性磋商公告.....-3-

第二章 磋商供应商须知..... - 8 -

第三章 磋商办法.....

-22-

第四章 合同主要条款（草案）..... - 31 -

第五章 磋商响应文件格式及构成..... - 34 -

第六章 宁陕县公租房运营管理服务项目采购内容及要求 - 55 -

第一章 宁陕县公租房运营管理服务项目

竞争性磋商公告

项目概况:宁陕县公租房运营管理服务项目的潜在供应商应在全国公共资源交易平台（陕西省·安康市）获取磋商文件，并于2026年4月2日14:00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况:

1、项目编号：NZN(F)2026-01

2、项目名称：宁陕县公租房运营管理服务项目

3、采购方式：竞争性磋商

4、预算金额：923544.44元 最高限价：923544.44元

5、项目概况：对宁陕县七个小区1195户，77175.04m²的公租房提供完整的物业服务、代收租金及物业费、档案管理、办理住户入住和退出手续等，完成县住建局交办公租房相关临时性工作。服务要求及服务标准详见招标文件第六章。

6、合同履行期限：一年

二、申请人的资格要求:

1、基本资格条件

①满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的营业执照/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等相关证明，自然人参与的提供其身份证明。

②信用要求：投标人不得为“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）

中列入失信被执行人和税收违法黑名单的响应供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的响应供应商，提供近期网页截图或现场查询。

③参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明（新成立公司自成立之日起计算）。

2、健全的财务会计制度及纳税社保证明

①供应商提供经审计的完整的 2024 年度或 2025 年度财务报告（成立时间至开标时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表）或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）

②纳税证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章（依法免税的投标人应提供相关文件证明）。

③缴纳社保证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的社保缴费凭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响应投标人应提供相关证明）。

3、本项目特定资质要求：

①法定代表人证明书、法定代表人授权书及被授权人身份证证明，授权代理人须是本公司正式员工（出具投标前六个月内任意一月的社保证明）。

②本项目专门面向小型、微型企业，供应商应为小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为小型企业、微型企业的应根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）填写《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》。

4、其他证明资料

①单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（出具声明）。

②企业内部没有失信人员或司法机关列入“老赖”名单的（出具声明）。

③本项目不接受联合体参加（出具声明）。

三、本项目执行的政府采购政策：

1、依据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》的有关规定，落实政府采购政策，详见磋商文件。

2、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）；

6、《节能产品政府采购实施意见》（财库〔2004〕185号）；

7、《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）；

8、财政部《关于印发环境标志产品政府政府采购品目清单的通知》（财库【2019】18号）和财政部《关于印发节能产品政府政府采购品目清单的通知》（财库【2019】19号）；

9、《财政部住房和城乡建设部关于政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升试点工作的通知》（财库【2020】31号）；

10、《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）；

11、安康市财政局中国人民银行安康市中心支行转发《陕西省财政厅中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》（安财采管〔2023〕6号）。

12、其他需要落实的政府采购政策。

四、报名注册与获取磋商文件：

1、获取磋商文件时间：2026年3月23日—2026年3月30日（上午8:00至下午18:00）；

2、获取途径：全国公共资源交易平台（陕西省·安康市）

3、获取方式：在线获取；

4、操作办法：

4.1各潜在供应商使用捆绑陕西省交易平台的CA锁登录电子交易平台（<http://ak.sxggzyjy.cn/>），通过政府采购系统企业端进入，点击“我要投标”，完善相关投标报名信息。

4.2未在规定时间内完成网上下载磋商文件的，将会影响后续开评标活动。如无法进行线上操作，导致参与投标失败的，责任自负。

注：本项目采用电子化远程不见面招投标方式，相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站[服务指南-下载专区]中的《陕西省公共资源交易中心政府采购项目投标指南》；网站没有的或者与网站说明不一致的操作流程，以安康市公共资源交易中心规定为准；本项目电子采购文件技术支持：4009280095、4009980000。

五、提交响应文件截止时间、开标时间和地点：

1、响应文件提交及会议时间：2026年4月2日14:00分（北京时间）。

2、磋商时间：2026年4月2日14:00分（北京时间）。

3、磋商地点：全国公共资源交易平台（陕西省·安康市）

六、公告期限：本公告自发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜：

1、项目服务地点：宁陕县七个公租房小区

2、本项目采用电子化投标及远程不见面开标方式。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系：

1、采购人信息：

名称：宁陕县住房和城乡建设局

地址：宁陕县城关镇子午路9号

联系方式：18690561810

2、采购代理机构信息：

名称：宁陕县政府采购中心

地址：宁陕县长安东街2号

电话：0915-6822399、6826059

宁陕县政府采购中心

2026年3月20日

第二章 磋商供应商须知

一、名词解释

- 1、采购人：宁陕县住房和城乡建设局
- 2、磋商组织机构：宁陕县政府采购中心
- 3、监督管理部门：县财政局
- 4、磋商供应商：依照《竞争性磋商暂行管理办法》和政府采购政策等相关规定要求，有能力提供本次采购活动的潜在中小企业。

（根据《陕西省财政厅关于政府采购供应商注册登记有关事项的通知》的要求，参加本项目磋商且符合《政府采购法》第二十二条规定的合格供应商须通过陕西省政府采购网（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）注册登记加入陕西省政府采购供应商库，以便成交后能顺利录入成交单位信息，若未办理入库手续，造成不能发布成交公告，责任自负。

5、委托协议：采购人与代理机构签订的用以明确双方权利义务的书
面协议。

二、磋商文件

1、磋商文件包括目录中所列的第一章至第六章，磋商供应商应仔细阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范要求，在磋商响应文件中对磋商文件的各方面做出实质性的响应，按照磋商文件的要求提交全部资料。

2、凡因供应商对磋商文件阅读不深、理解不透、误解、误读、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由供应商自负。

3、磋商文件的修改、澄清或补正：

3.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、磋商组织机构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，采购人、磋商组织机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、磋商组织机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

3.2 磋商文件的澄清或修改，均以书面形式明确或公示为准。当磋商文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的为准。所有澄清或修改内容作为磋商文件的组成部分，对所有响应供应商具有约束力。

3.3 磋商文件仅由在规定地点、规定时间内报名注册成功且成功下载的潜在投标人方为有效，其它方式获取的一律无效。

3.4 投标人不得擅自转让、变卖或复制招标文件进行投标。

3.5 磋商文件的解释权归招标组织机构及采购人。

三、磋商报价

1、磋商报价：本采购项目磋商报价为综合报价，包含本项目要求的全部服务内容及其它所产生的相关费用和税款的综合报价。报价货币：人民币。

2、本项目最高限价 923544.44 元。

3、报价要求：

3.1 各供应商应依据磋商文件具体要求，以给定的项目清单和要求为基数，结合项目最高限价，编制符合市场行情的报价表（含明细），不得漏项。

3.2 本项目总报价不得高于最高限价，磋商结束后，供应商需提交唯一、不可选择的报价，并作为商务得分计算的唯一依据。

3.3 供应商不得以低于成本的报价参加磋商。当磋商小组认为某个供应

商的磋商价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响项目质量和不能诚信履约的，可要求该供应商在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，磋商小组认定该供应商以低于成本报价竞标，其磋商应作无效文件处理。

3.4 报价单上应标明采购项目子项的单项报价、总价，同时填写合计大、小写金额，大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

3.5 投标人的任何错漏、疏漏、优惠、竞争性报价不得作为减轻责任、减少服务、增加费用、降低质量的理由。

3.6 报价使用的相关计量单位须使用公制单位，符合国家行业规范（另有规定的除外）。

四、磋商响应文件的制作、签署及递交

（一）磋商响应文件的制作和签署

1、本项目采用电子化投标及远程不见面开标方式，即响应供应商须在全国公共资源交易平台（陕西省）网站上传电子响应文件。

2、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、递交及开标时解密等相关操作。

（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[电子交易平台-企业端]后，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

供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站[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(V8.0.0.2)》，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[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》；

制 作 工 具 下 载 地 址 :

<https://zhidao.bqpoint.com/epointknow2/bqepointknowquestion.html?producttype=1&platformguid=684edb0d-467c-4a6a-b31b-9e7929elfdee&areacode=610000&CategoryCode=16;>

(3) 制作电子响应文件构成和格式

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：4009280095、4009980000。

响应文件格式及构成以安康市公共资源交易平台下载的为准，未按格式要求编制响应文件带来的不利后果，由投标人自行承担。

响应文件有效期：本项目响应文件有效期自磋商会议之日起计算不得少于 90 天。

3、响应文件编制说明

(1) 磋商的所有文件、资料、函电文字均使用中文(通用缩写、代号、名称除外)。

(2) 供应商依据磋商文件内容和响应文件格式要求编制响应文件，明确

表达磋商意愿，详细说明响应方案、技术承诺及响应报价。同时必须保证其编制、递交的响应文件和资质证明材料内容真实、合法、有效，满足本项目采购要求和工程量清单，并对提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

4、响应文件签署：磋商供应商须在磋商响应文件中指定页面的落款处，按照规定的格式响应。否则，因此造成的一切后果由磋商供应商自负。磋商响应文件的任何行间插字、涂改和增删，须由法定代表人或被授权代表人在改动处旁签名并加盖单位公章方为有效。

（二）磋商响应文件的递交

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

（三）磋商响应文件的修改与撤回

磋商供应商只能在响应文件递交截止时间之前，对已提交的响应文件进行撤回。对撤回的响应文件进行修改、补充、再递交的，按磋商文件规定的响应文件编制、加密及上传要求办理。磋商会议开始后，一律不接受修改或撤回的书面申请。

五、磋商与评审

（一）磋商会议

1、磋商会议在递交磋商响应文件截止时间的同一时间公开举行，磋商大会由磋商组织机构主持，采购人、评审专家、监管机构代表参加（磋商供应

商远程终端参会)。

2、磋商小组由评审专家和采购人代表共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于小组成员总数的 2/3。评审专家从财政部门依法设立的专家库中采用随机抽取的方式确定，任何单位和个人都不得指定评审专家（但项目特殊或评审复杂的除外）。

3、提交磋商响应文件截止时间后，参加磋商的单位（按在规定时间内提交的磋商响应文件为准）不少于三家的，磋商会议按下列程序进行：

响应文件解密→资格性审查→响应文件符合性审查→磋商及评审→最终报价→报价审核→综合评分→**推荐成交候选供应商**。

（二）电子响应文件解密说明

磋商会议正式开始时，响应供应商代表应使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在规定的时间内进行远程解密电子响应文件。因响应供应商自身原因未能解密、解密失败或解密超时，视为响应供应商撤销其响应文件，电子响应文件将被退回。因网络故障等特殊原因，导致无法按时完成开标的，经采购人、行政监督部门和市公共资源交易中心共同签字确认后，可根据实际情况做相应延迟。

（三）本项目采用不见面开标。各响应供应商须注意以下事项：

1、各响应供应商于开标前进入安康市公共资源交易不见面开标系统（网址：<http://bjmkb.akggzyjy.cn/BidOpeningHall>）进行签到，响应文件解密、答疑等相关操作流程详见《安康市公共资源交易不见面开标大厅操作手册》。

2、响应供应商参与不见面开标的电脑应安装有清晰可用的摄像头、音响和麦克风设备。

3、响应供应商参与不见面开标的电脑须安装正确驱动，可在新点标桥进行下载【新点驱动（陕西省版）】，下载地址：

<https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=1805&ZtbSoftType=DR>。

4、响应供应商可实时在线观看音视频直播并及时互动，按照指引完成相关操作流程。未在规定的时限内加入系统完成相关操作流程，或未按要求在线参与互动的，视为放弃该环节权益，并承担由此产生的相应后果。

5、开标、评标过程中，参与远程互动的各响应供应商应始终为同一个人，中途不得更换，在澄清、质疑、报价等特殊情况下需要互动时，响应供应商一端参与互动的人员只能是响应供应商的法定代表人或授权委托人（答疑等类似环节需要其他人员参与的除外），响应供应商自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

（四）磋商原则与评审说明：

1、磋商原则：

- （1）坚持磋商机会均等，单独磋商、信息公开，公平竞争的原则。
- （2）坚持竞争性、经济实效性和公平性原则。
- （3）综合评估，择优选择技术方案优、业绩好、服务有保证的成交单位。

2、评审及相关要求说明：

（1）磋商小组负责对供应商的资质审查，响应文件符合性把关，与供应商单独磋商，技术响应方案及最后报价进行综合评审与评分。

（2）磋商评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

（3）磋商小组成员应当按照客观、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。

（4）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。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。

(5) 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。供应商的澄清、说明或者更正必须由法定代表人或其授权代表签字（并压手印）或者加盖公章。由授权代表签字的，应附法定代表人授权书。供应商为自然人的，由本人签字并附身份证明。

(6) 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。供应商应在单独磋商时，就其方案设计、技术、价格、商务、质量把关、供货期限、对磋商文件有无异议等与本采购项目有关的问题进行磋商。

(7) 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、工程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。

(8) 对磋商文件做出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

(9) 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件和报价，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

(10) 磋商文件已经详细列明采购标的的技术、服务要求要求的，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的时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于三家。

(11) 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。

(12) 磋商结束后，磋商小组要求供应商提交最后磋商报价时，供应商须登录全国公共资源交易平台（陕西省）在交易系统中提交最后报价，并用数字认证证书（CA锁）签章。

(13) 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

(14) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况申请退出磋商。

(15) 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组对供应商提交的响应文件进行评分，并对最后报价（含明细）进行审核。

(16) 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

(17) 采购人、采购代理机构不得向磋商小组评审专家作倾向性、误导性的解释或者说明。

(18) 磋商小组按照择优选择技术方案优、业绩评价好、产品质量好、技术服务有保证、报价合理、商誉好、有实质履约能力、不影响项目工期的原则，结合综合评审得分，由高往低顺序推荐 3 名以上成交候选人，并编写评审报告。

(19) 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人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的评审专家，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组或代理

机构工作人员书面记录相关情况。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，视为同意评审报告。

(20) 磋商报价依据相关规定均不予以公布。

(21) 参与磋商的潜在供应商不少于3家。

(22) 磋商过程在严格保密的情况下进行。任何单位和个人不得非法干预、影响磋商过程和结果。

(23) 特殊情形下的应急处置：在开标、评审过程中，如因停电、断网、电子化系统故障等特殊原因导致电子化开、评标无法正常进行时，将按照《安康市公共资源交易平台电子化交易应急处置管理办法（试行）》进行处理。

(24) 保密要求：文件解密后，直到向成交供应商授予政府采购合同为止，凡与审查、澄清、评价和比较磋商的有关资料及授标意见等内容，磋商小组及其他参会人员均不得向其他供应商或与磋商无关的其他人透露。

3、本磋商文件所说的供应商自身原因是指：供应商因设备、网络、系统未及时更新、CA所过期或未更新、所使用 CA 锁与制作电子响应文件使用的 CA 锁不一致，或延用旧版本采购文件编制响应文件等情形。

（五）资料保存：

采购项目审批资料、信息发布、磋商文件、磋商会议过程所形成的签字资料及视频光盘、政府采购合同，长期保存。本采购项目使用远程不见面开标方式，不要求供应商提供纸质版响应文件，采购人和集采机构需准备大容量存储设备用于保存投标供应商的响应文件及评审资料。

六、特别说明事项：

1、**本项目采购信息公示主体：**陕西省政府采购网和陕西省公共资源交易平台由采购中心负责公示；宁陕县网站由采购人负责公示。

2、**监督管理：**本项目法定监督部门为县财政局采购管理股（联系电话：

0915-6821968)。

3、本《磋商文件》所涉及的时限要求，须按载明的执行。

七、质疑与投诉

(一) 质疑

按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购质疑和投诉处理办法》有关规定，参加本次政府采购活动的供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知道其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人或者采购代理机构提出质疑。

1、质疑函应包括以下主要内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

2、供应商可以委托代理人进行质疑和投诉。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织者的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖单位公章。代理人提起的质疑或者投诉，应当提交签署的授权委托书。

3、有下列情形之一的，属于无效质疑，采购人或采购代理机构不予受理：

- (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，即磋商文件、采购过程和成交结果未使其权益受到损害；

- (3) 未在法定期限内提出质疑的；
- (4) 质疑未以书面形式提出，或质疑书主要内容构成不完整的；
- (5) 质疑书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) 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的；
- (8) 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其它条件的。

4、采购人或者采购代理机构在收到质疑书后七个工作日内作出书面答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关当事人，但答复不得涉及商业秘密。

5、采购人负责接收供应商质疑函，联系方式：

名称：宁陕县住房和城乡建设局

地址：宁陕县城关镇子午路 9 号

联系电话：18690561810

(二) 投诉：质疑人对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级财政部门投诉。向同级财政部门投诉的，须按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购质疑和投诉处理办法》以及相关的法律法规规定的流程和要求办理。

八、本项目需要落实的政府采购政策

1、中小企业落实政府采购政策

1.1 中小企业应符合工信部联企业〔2011〕300 号文件规定，采购活动执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《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）的通知规定。

1.2 本项目为专门面向小型、微型企业采购，投标人须出具《中小企业声

明函》，由磋商小组审定，符合条件的企业享受政府采购政策。

1.3 供应商自行根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）、《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》国统字〔2017〕213号、工信部联企业〔2011〕300号文件自行划分，若声明与实际不符须承担相应责任。按照《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）的标准，本项目属于“物业管理”。

2、监狱企业落实政府采购政策

2.1 政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

2.2 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。

2.3 监狱企业按《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）文件规定标准执行。

3、残疾人福利性单位的政府采购政策

3.1 供应商应符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）文件规定。在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

3.2 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购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。

4、财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）；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、《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）；

6、《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、优先采购可循环可利用建材、高强度耐久建材、绿色部品部件、绿色装饰装修材料、节水节能建材等绿色建材产品（财库【2020】31号）。

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

9、其他需要落实的政府采购政策（如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行）。

执行政策说明：

供应商应如实提供以上证明文件，如有不实，以出具虚假资料对待。

第三章 磋商办法

一、供应商资格审查：

1、本采购项目资格审查由磋商小组负责。

2、磋商小组依据资格证明文件要素对所有供应商的资格进行审查，并出具审核意见。

3、本次磋商所要求的必备资质证明文件，缺少其中一项或某项达不到磋商要求，均按资质审核不通过处理。

评审因素	审查内容
1、基本要求：	<p>①满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的营业执照/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等相关证明，自然人参与的提供其身份证明。</p> <p>②信用要求：投标人不得为“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和税收违法黑名单的响应供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的响应供应商，提供近期网页截图或现场查询。</p> <p>③参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明（新成立公司自成立之日起计算）。</p>
2、健全的财务会计制度及依法缴纳税收证明：	<p>①供应商提供经审计的完整的 2024 年度或 2025 年度财务报告(成立时间至开标时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表)或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）。</p> <p>②纳税证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章（依法免税的投标人应提供相关文件证明）。</p> <p>③缴纳社保证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的社保缴费凭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响应投标人应提供相关证明）。</p>
3、本项目特定资质要求：	<p>①法定代表人证明书、法定代表人授权书及被授权人身份证证明，授权代理人须是本公司正式员工（出具投标前六个月内任意一月的社保证明）。</p>

	<p>②本项目专门面向小型、微型企业采购，供应商应为小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为小型企业、微型企业的应根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）填写《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》。</p>
4、其他证明材料：	<p>①单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（出具声明）。</p> <p>②企业内部没有失信人员或司法机关列入“老赖”名单的（出具声明）。</p> <p>③本项目不接受联合体参加（出具声明）。</p> <p>其他说明：投标人认为本项目有必要说明的资格问题或者需要说明的变更地方</p>
<p>注：①以上资质证件影印件编制响应文件对应章节中，评审结果不合格的投标人不进入下一轮评审。</p> <p>②为优化采购活动办事程序，能够直接提供符合条件的证明资料的可以直接提供资料；可以通过互联网或者相关信息系统等官方平台查询信息的，提供在线查询途径相关资料且可以通过审查的也同样有效；但不出具任何资料的，一律视为不响应文件要求。</p>	

二、响应文件符合性审查：

1、供应商的响应文件符合性审查由磋商小组负责。

2、磋商小组按符合性审查要素对所有通过资质审查的供应商上传的响应文件进行审查，并出具审核意见。

3、响应文件符合性审查及相关要求说明（审查内容中有一项不符合磋商文件要求的，符合性审查及认定为不通过）。

序号	符合性审查内容	审核结果
1	响应文件的组成与格式。	是/否符合磋商文件要求
2	承诺书、标书响应承诺。	是/否符合磋商文件要求
3	响应文件有效期是否符合磋商文件的要求。	是/否符合磋商文件要求
4	磋商报价有效性	是/否符合磋商文件要求
5	响应方案未出现严重漏项，造成系统缺陷，未影响到该项目的实施	是/否符合磋商文件要求

三、响应文件的详细评审

1、经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价供应商的响应方案和最后报价进行综合评分。

2、报价最低不是成交的唯一依据。

3、赋分办法与说明：

(1) **赋分办法：**本项目实行“综合评分法”，总分值 100 分：商务报价 10%，技术部分 90%。评价和比较以响应文件为依据，对所有实质性响应的供应商依照下表赋分因素和标准分别进行评审赋分。

(2) 详细评审赋分表：

项别		分项		评审要素	备注
名称	总分值100	名称	分项最高分值		
价格	10分	投标报价	10分	满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=(磋商基准价/最终磋商报价)×10×100%。	
技术方案	74分	总体服务方案	10分	<p>针对本项目要求提供详细的总体服务方案，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 对公租房项目特点（保障性、公益性、住户流动性大、低收入群体集中等）的理解准确、深刻（4分）； 整体管理思路清晰，管理目标明确，组织架构合理，与采购人（县住建局）及社区的沟通协调机制完善（6分）。 <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> 方案内容缺项、内容表述不完整； 方案内容表述前后矛盾； 内容存在逻辑漏洞、常识错误； 服务措施保障安排并不适用本项目特性； 非专门针对本项目制定； 现有技术条件下不可能出现的情形。 	

		基础居住保障方案	10分	<p>针对本项目提供详细的基础居住保障方案，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入住和退出办理流程规范、高效（2分）； 2. 租金及物业费催收措施有力，包含欠租管理、台账清晰（3分）； 3. 档案管理制度健全，实现一户一档、动态更新（3分）； 4. 房屋交接查验标准明确，记录完整（2分）。 <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）方案内容缺项、内容表述不完整； （2）方案内容表述前后矛盾； （3）内容存在逻辑漏洞、常识错误； （4）服务措施保障安排并不适用本项目特性； （5）非专门针对本项目制定； （6）现有技术条件下不可能出现的情形。 	
		秩序维护及安全管理方案	14分	<p>针对本项目提供详细的秩序维护及安全管理方案，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 门岗管理及外来人员、车辆登记制度严密（3分）； 2. 巡逻路线设计科学、频次合理，重点区域（如配电房、消防通道）覆盖到位（3分）； 3. 违规行为巡查机制：对转租转借、擅自拆改结构、违规装修、电动车违规停放及飞线充电等行为有明确的巡查、劝阻、报告流程（4分）； 4. 消防安全管理：消防设施日常检查、隐患整改、消防演练计划详实（2分）； 5. 车辆停放管理有序，引导规范（2分）。 <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）方案内容缺项、内容表述不完整； （2）方案内容表述前后矛盾； （3）内容存在逻辑漏洞、常识错误； （4）服务措施保障安排并不适用本项目特性； （5）非专门针对本项目制定； （6）现有技术条件下不可能出现的情形。 	
		工程维修及设施运行方案	14分	<p>针对本项目提供详细的工程维修及设施设备运行方案，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 报修响应机制完善，明确响应时间、到场时限、维修质量标准（3分）； 2. 公共设施（照明、道路、排水、屋面等）日常巡检及小修计划周全（3分）； 3. 化粪池清掏、管道疏通等周期性作业安排合理（3分）； 4. 消防等特种设备的日常监管及配合维保方案清晰（3分）； 	

			<p>5. 冬季供暖管道防冻、夏季排水沟清淤等季节性措施到位（2分）。</p> <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <p>(1) 方案内容缺项、内容表述不完整；</p> <p>(2) 方案内容表述前后矛盾；</p> <p>(3) 内容存在逻辑漏洞、常识错误；</p> <p>(4) 服务措施保障安排并不适用本项目特性；</p> <p>(5) 非专门针对本项目制定；</p> <p>(6) 现有技术条件下不可能出现的情形。</p>	
	环境 卫生 及绿 化养 护方 案	10分	<p>针对本项目提供详细的环境卫生及绿化养护方案，至少应包括：</p> <p>1. 公共区域（楼道、院落、垃圾桶周边）日常保洁频次、标准明确，无卫生死角（4分）；</p> <p>2. 垃圾清运及时，分类管理规范（3分）；</p> <p>3. 绿化养护（修剪、浇水、除草、除虫）计划合理，无黄土裸露、无死株枯枝（3分）。</p> <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <p>(1) 方案内容缺项、内容表述不完整；</p> <p>(2) 方案内容表述前后矛盾；</p> <p>(3) 内容存在逻辑漏洞、常识错误；</p> <p>(4) 服务措施保障安排并不适用本项目特性；</p> <p>(5) 非专门针对本项目制定；</p> <p>(6) 现有技术条件下不可能出现的情形。</p>	
	应急 管理 方案	8分	<p>针对本项目可能出现的突发情况提供应急预案，至少应包括：</p> <p>1. 火灾、汛情、突发停水停电、公共卫生事件等应急预案齐全、可操作（4分）；</p> <p>2. 应急组织架构、物资储备、演练计划详实（2分）；</p> <p>3. 与社区、公安、消防等部门的联动机制明确（2分）。</p> <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <p>(1) 方案内容缺项、内容表述不完整；</p> <p>(2) 方案内容表述前后矛盾；</p> <p>(3) 内容存在逻辑漏洞、常识错误；</p> <p>(4) 服务措施保障安排并不适用本项目特性；</p> <p>(5) 非专门针对本项目制定；</p> <p>(6) 现有技术条件下不可能出现的情形。</p>	
	服务	8分	<p>针对本项目提供内部质量保障及配合考核方案，至少应包</p>	

		质量保障及考核方案		<p>括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 内部三级质检制度（日检、周检、月检）及记录管理完善（3分）； 2. 员工培训、服务礼仪、行为规范管理严格（2分）； 3. 对采购人季度考核的配合机制，及不达标时的整改承诺和违约赔偿措施明确（3分）。 <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）方案内容缺项、内容表述不完整； （2）方案内容表述前后矛盾； （3）内容存在逻辑漏洞、常识错误； （4）服务措施保障安排并不适用本项目特性； （5）非专门针对本项目制定； （6）现有技术条件下不可能出现的情形。 	
人员配备	6分	人员配备	6分	<p>针对本项目提供合理的人员配备方案，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人员数量、结构满足项目需求（参考16人配置：项目经理1、客服2、保安8、保洁2、水电工1、文员1、会计1），岗位分工明确（3分）； 2. 项目经理具有类似公租房或住宅小区管理经验（提供简历证明）；电工、消防控制室人员持证上岗（提供证明材料）；保安、保洁等均经过岗前培训（提供证明材料）（3分）。 <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）方案内容缺项、内容表述不完整； （2）方案内容表述前后矛盾； （3）内容存在逻辑漏洞、常识错误； （4）服务措施保障安排并不适用本项目特性； （5）非专门针对本项目制定； （6）现有技术条件下不可能出现的情形。 	
投入设备工具	4分	投入设备工具	4分	<p>针对本项目提供拟投入的设备工具清单，至少应包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 清洁设备（如洗地机、高压水枪、清洁车等）、秩序维护器械（对讲机、防暴器材）、工程维修工具齐全（2分）； 2. 员工劳保用品、统一工作服装、日常消耗品（保洁耗材、维修配件）配置方案合理（2分）。 <p>（提供设备一览表及照片）</p> <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）方案内容缺项、内容表述不完整； 	

				<p>(2) 方案内容表述前后矛盾；</p> <p>(3) 内容存在逻辑漏洞、常识错误；</p> <p>(4) 服务措施保障安排并不适用本项目特性；</p> <p>(5) 非专门针对本项目制定；</p> <p>(6) 现有技术条件下不可能出现的情形。</p>	
服务承诺	3分	服务承诺	3分	<p>针对本项目提供合理可行的服务承诺方案，至少应包含：</p> <p>①承诺服务人员因故不能工作的，及时补充其他服务人员，提供替补方案，确保服务的正常进行（1.5分）；</p> <p>②承诺保洁人员能够按时在岗服务，随时接受采购人对所提供的服务进行监督批评及建议，有及时整改的方案（1.5分）。</p> <p>注：磋商小组对上述每项内容在响应的分值内综合评审，内容每缺少一项该项分值扣完；每一项内容存在一处瑕疵扣0.5分，该项分值扣完为止。未提供不得分。</p> <p>“瑕疵”指：</p> <p>(1) 方案内容缺项、内容表述不完整；</p> <p>(2) 方案内容表述前后矛盾；</p> <p>(3) 内容存在逻辑漏洞、常识错误；</p> <p>(4) 服务措施保障安排并不适用本项目特性；</p> <p>(5) 非专门针对本项目制定；</p> <p>(6) 现有技术条件下不可能出现的情形。</p>	
企业业绩	3分	企业业绩	3分	<p>供应商须提供2023年03月01日至响应文件递交截止时间前的类似项目业绩，每提供1份得1.5分，本项最高得3分。（业绩证明：须提供合同复印件或中标通知书，业绩时间以合同签订时间或中标通知书落款时间为准）。</p>	

四、推荐成交候选供应商

按综合评分总分从高到低排序，确定成交候选人。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。

五、确定成交供应商

1、磋商组织机构在评审工作结束后2个工作日内，将评审报告送至采购人，采购人在收到评审报告后5个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后总得分高低情况确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

2、磋商组织机构将在指定媒介发布成交公告，公告时按照相关规定向成交供应商发出成交通知书。公告期自发布之日起一个工作日，

3、成交供应商凭法定代表人授权委托书及被授权人身份证原件及复印件领取成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等的法律效力。

4、成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，须承担相应的法律责任。当中标候选人拒绝签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单顺序，确定下一候选人为中标人。

5、响应供应商对成交公告有异议的，按财库〔2014〕214号文件执行。

六、签订合同

1、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、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项与采购人签订采购合同。自签订之日起7个工作日内持合同到政府采购中心和采购管理部门备案。

2、磋商组织机构应当督促采购人、成交供应商在规定的期限内完成合同签订工作，并对采购合同内容进行审核确认（采购人未主动履行送审流程的除外）。

3、采购人应当自采购合同签订之日起7个工作日内，按照有关规定将采购合同报宁陕县财政局和县政府采购中心备案。

4、合同执行过程中，确需修改、变更时，应当按照相应的审批程序办理。

5、磋商文件、响应文件、变更内容、补充协议等为合同的组成部分，具有同等法律效力。

七、废标条件：

在磋商过程中，有下列情形之一的，按无效响应处理，磋商小组应予以废标，并将废标理由通知所有参与磋商供应商。

- 1、在磋商响应文件递交截止时间以后上传的响应文件；
- 2、供应商拒绝对电子磋商响应文件进行解密的；
- 3、因供应商自身原因导致在规定时间内无法解密磋商响应文件的；
- 4、未上传电子响应文件或上传的电子响应文件无法在规定时间内打开的；
- 5、响应文件未按磋商文件要求签名或盖章，法定代表人授权书等填写不完整或经审查无效的；
- 6、供应商未能通过资格审查或符合性审查的；
- 7、审核中发现有围标、串标情形的；
- 8、响应文件中提供虚假材料的；
- 9、成交供应商实际派驻人员与本次投标响应人员不一致的；
- 10、有明显不符合磋商项目范围及要求的；
- 11、附有采购人、磋商组织机构不能接受的条款的；
- 12、不符合法律、法规和本磋商文件规定的其他实质性要求的。

第四章 合同主要条款（草案）

根据 宁陕县公租房运营管理服务项目 的采购结果，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、合同金额

合同金额为（大写）：_____元（¥_____元）人民币。

二、服务范围

对宁陕县七个小区 1195 户，77175.04 m²的公租房提供完整的物业服务、代收租金及物业费、档案管理、办理住户入住和退出手续等，完成县住建局交办公租房相关临时性工作。

三、甲方乙方的权利和义务

（一）甲方：

- 1、甲方向乙方明确管理的项目和范围及质量考核标准。
- 2、定期检查考核乙方的工作质量，进行奖罚。
- 3、督促乙方对不足之处及时整改。
- 4、为乙方工作提供便利。
- 5、甲方有权对乙方不称职或不合格的派驻人员提出更换意见。
- 6、甲方应积极配合支持乙方工作，并设有对口部门进行甲乙双方的协调、支持、考核等对接工作。

甲方根据实际运作人员或项目如需增加，应及时将补充人员和材料等相关配套费用给乙方并签定补充协议。

（二）乙方：

- 1、按甲方要求派驻相关人员，所有派驻人员均经过系统培训并有相应的上岗证。

- 2、按照甲方提出和质量要求与标准认真操作实施。
- 3、进驻人员遵纪守法，严格遵守甲方的相关规章制度。
- 4、对甲方提出的服务范围内的意见和建议做到实施和整改。
- 5、乙方员工必须遵守各项管理制度，执行质量标准，接受甲方的考核。

四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自合同签订之日起满一年时间止。

五、付款方式

自合同签订之日起原则上每个季度支付一次费用，每季度末采购单位针对服务内容、质量、人员能力等方面全方位进行考核，根据得分情况最终确定款项支付（实际支付情况以最终签订合同约束为准）。乙方负责开具正式发票，甲方在收到乙方开具发票的 10 个工作日内支付费用，如出现社会保险缴费项目、基数、比例调整等，甲乙双方应按照国家或地市相关要求协商调整相关费用。

六、验收条款/要求：

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

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

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

4、验收合格后，填写验收单，双方签字生效。

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

七、违约责任与赔偿损失

按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

八、争议的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

九、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十、其它

1. 本合同所有附件、采购文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3. 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十一、合同生效：

1. 本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。

2. 合同一式____份。

甲方名称：（盖章）

乙方名称：（盖章）

地址：

地址：

法定代表人或授权代表（签字）：

法定代表人或授权代表（签

字）

开户银行：

开户银行：

银行帐号：

银行帐号：

年 月 日

年 月 日

第五章 响应文件格式及构成

1. 响应文件格式由本章目录所列第 1—6 部分构成。

2. 磋商供应商应认真审阅本章内容，并按照格式要求和顺序编制响应文件。凡未按格式要求和顺序或者自创格式编制响应文件而造成的不利后果，由供应商自行承担不利责任，但安康市公共资源交易平台另有模板和格式的，从其规定。

宁陕县政府集中采购项目

响 应 文 件

项目名称：宁陕县公租房运营管理服务项目

供应商名称：

项目编号：NZC(F)2026-01

响应时间：

目 录

- 第 1 部分 磋商响应函
- 第 2 部分 响应报价表
- 第 3 部分 资格证明文件
- 第 4 部分 供应商基本情况和企业经营状况
- 第 5 部分 响应承诺书
- 第 6 部分 响应方案

第 1 部分 磋商响应函

致：宁陕县政府采购中心			
企 业 法 人	企业名称		
	法定地址		
	法定代表人		职务
投 标 与 声 明	项目名称		
	文件编号		
	被授权人		职务
	递交磋商文件	电子文本（ ）份	
	交纳保证金	RMB： 0 万元。	
	作为参与磋商供应商郑重声明：		
		依据磋商文件的内容要求，提供完全满足采购需求的合格产品和全面技术要求、维护服务保障。	
		已详细阅读和核实全部磋商文件内容，完全清楚和知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的所有权利。	
		同意提供与本次磋商采购活动相关的其它任何证据和资料。	
		完全理解最低响应报价不作为成交的唯一条件，且尊重磋商小组的评审结论及成交结果，不因未成交而不满。	
	如若成交，将根据磋商文件的要求、响应文件及承诺内容，全面签约并履行约定规定的责任和义务。		
	本投标响应文件自磋商会议之日起计算有效期为 天。		
有关本次磋商的所有联络函电，请按下列方式联系；			
地 址		邮政编码	
电话/传真		联 系 人	
网 址		手机号码	

投标人	法定代表人或被授权人	签署日期
(法人公章)	(签字或盖章)	年 月 日

第 2 部分 响应报价一览表

2.1 响应报价总表

项目名称:

供应商:

人民币 (元)

1	2	3	4	5	6
项目名称	总报价	质量承诺	服务期限	磋商文件响应承诺	备注
大写金额(盖章):					
小写金额:					
供应商		被授权人		签署日期	
(法人公章)		(签字或盖章)		年 月 日	

提示:

- 1、超过最高限价的报价，响应无效。

2、首次报价不作为评审依据。

2.2 投标报价明细表（请按项目清单对应填报）

项目名称：

序号	项目名称	服务内容	服务标准	服务期限	单 位	数 量	单 价	总 价
合计大写：					小写：¥			
供应商名称			法定代表人或被授权人			编制日期		

序号	磋商文件要求	磋商响应文件响应	偏离度
	(法人公章)	(签字或盖章)	年 月 日

供应商： _____ 单位： _____ 元

说明：本表由投标人根据采购内容和需求自行填报，但不得漏项，分项合计与总价必须相符，否则，以分项合计修改总价。

2.3 商务偏离表

注：根据付款、合同、服务期、采购内容及要求等所有商务条款进行响应，此表在不改变表式的情况下可自行制作。偏离度填写：正偏离、无偏离、负偏离。

第 3 部分 资格证明文件

1、基本资格条件

①满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的营业执照/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等相关证明，自然人参与的提供其身份证明。

②信用要求：投标人不得为“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和税收违法黑名单的响应供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的响应供应商，提供近期网页截图或现场查询。

③参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明（新成立公司自成立之日起计算）。

2、健全的财务会计制度及纳税社保证明

①供应商提供经审计的完整的 2024 年度或 2025 年度财务报告（成立时间至开标时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表）或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）

②纳税证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章（依法免税的投标人应提供相关文件证明）。

③缴纳社保证明：提供截止至开标时间前 12 个月内任意 1 个月的社保缴费凭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响应投标人应提供相关证明）。

3、本项目特定资质要求：

①法定代表人证明书、法定代表人授权书及被授权人身份证证明，授权代理人须是本公司正式员工（出具投标前六个月内任意一月的社保证明）。

②本项目专门面向小型、微型企业，供应商应为小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为小型企业、微型企业的应根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）填写《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》。

4、其他证明资料

①单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（出具声明）。

②企业内部没有失信人员或司法机关列入“老赖”名单的（出具声明）。

③本项目不接受联合体参加（出具声明）。

5、其它说明：

磋商供应商认为本项目有必要说明的资格问题或者资格方面需要说明的地方。

注：所有资质证明文件必须编制明细对应页码。

附件

附 1： 法定代表人证明书

致：宁陕县政府采购中心				
供 应 商 信 息	企业名称			
	法定地址			
	邮政编码			
	网址			
	统一社会信用代码 证号			
法 定 代 表 人	姓名		性别	
	职务		联系电话	
	传真		QQ 邮箱	

法定代 表人身 份证复 印 件 (正反 面)	(粘贴处)	(法人公章)
		签名或盖章 年 月 日

注：自然人参与磋商不填此表。

附 2： 法定代表人授权书

致：宁陕县政府采购中心				
被授 权 人	姓名		性别	
	职务		手机号码	
	办公电话		QQ 邮箱	
	通讯地址			
被授权 项目与 内授权 容	项目名称			
	文件编号			
	授权范围	全权办理本次磋商采购项目的联系、磋商、签字、洽谈、签约、执行、质疑、投诉等具体事务，签署全部有关的文件、文书、协议及合同。		
	法律责任	本公司对被授权人在本磋商项目中的签名承担全部法律责任。		
	授权期限	本授权书自磋商会议之日起计算有效期不少于 天。		
被授权人身份证复印件（正反面）			签章栏	

	(法人公章)
	法定代表人签名或盖章 年 月 日
	被授权人签名或盖章 年 月 日

说明：①本授权书有效期应与响应文件有效期一致；②法定代表人直接参会不出具此表；③被授权人在其“授权范围”内不履行法定职责的，本授权书即行失效，相关权利自动丧失；④本采购项目只能授权公司内部某一正式人员从事其“授权范围”内的法定职责，不得授予 2 人或以上的多人。

附 3：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（单位名称）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（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（单位名称及公章）

法定代表人/被授权人（签字）

日期： 年 月 日

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。

附 4:

残疾人福利性单位声明函

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_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（单位名称及公章）

法定代表人/被授权人（签字）

日 期： 年 月 日

第 4 部分 供应商基本情况和企业经营状况

4.1 供应商概况

致：宁陕县政府采购中心

基本情况介绍：

4.2 企业经营情况表

供应商名称：（企业法人公章）

单位：万元

企业名称					
详细地址				邮政编码	
经济类型		注册 资本		成立时间	
法定代 表人		职务		电话	
公司网址				传真	
经营范 围	主营				
	兼营				
	经营优势和特 长				
财 务 经 营 状 况	年度	营 业 总 收 入	缴 纳 增 值 税 总 额	缴 纳 所 得 税 总 额	负 债 总 额
	2024 年				
	2025 年				
开 户 银 行	开 户 行 名 称			联 系 人	
	开 户 行 地 址			联 系 电 话	
主 营 业 务 情 况	主 营 业 务 名 称			上 年 经 营 额	

注：参与磋商为自然人的，不填此表。

第 5 部分 响应承诺书

承诺书（一）

致：宁陕县政府采购中心		
作为参加贵中心组织的磋商采购项目的供应商，本公司承诺：在参加本项目磋商之前不存在被依法禁止经营行为、财产被接管或冻结的情况，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。		
供应商	法定代表人	日期
(法人公章)	(签字或盖章)	年 月 日

承诺书（二）

致：宁陕县政府采购中心		
作为参加贵中心组织的磋商采购项目的供应商，本公司郑重申告并承诺：近三年收到有关行政主管部门的行政处理、不良行为记录为次（没有填 0），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。		
供应商	法定代表人	日期
(法人公章)	(签字或盖章)	年 月 日

承诺书（三）

致：宁陕县政府采购中心		
作为参加贵中心组织的磋商采购项目的供应商，本公司郑重申告并承诺：近三年因服务质量、服务标准等质量问题引起的不法行为记录为次（没有填0），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。		
供应商	法定代表人	日期
（法人公章）	（签字或盖章）	年 月 日

承诺书（四）

宁陕县政府采购供应商

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）

为认真贯彻国家关于治理政府采购领域商业贿赂行为的各项规定，执行中央“八项规定”、“六个严禁”，我公司在此次磋商过程中庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向政府采购人、集中采购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、不向政府集中采购机构和采购人提供虚假资格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、串标”等商业欺诈手段获得政府采购订单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。

6、不在服务内容、服务范围、服务人员和服务质量方面“偷梁换柱、以次充好、降低标准”等行为损害采购人的合法权益。

7、不与采购人、集中采购机构、政府采购评审专家或其他供应商恶意串通，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集中采购机构磋商采购要求，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。

10、如若成交，将根据磋商文件、响应文件要求，全面签约并履行责任和义务。如不成交，也一定尊重磋商小组的意见（评审结论）及成交结果，完全响应《磋商文件》各条款之规定，否则，按不诚信对待。

承诺单位：（盖章）

全权代表：（签字）

地址：邮编：

电话：

承诺时间： 年 月 日

本项目专项承诺书（五）

供应商按照本磋商项目采购需求和采购人要求签署承诺书，如材料质量、施工承诺等

需签署而未签署或者虚假承诺的，按提供虚假资料对待，其责任由供应商自行承担。

第 6 部分 投标响应方案

投标人根据采购项目评审因素及具体采购内容、采购需求自行编制，格式自拟。

附表 1：本项目拟投入人员汇总表

序号	姓名	性别	学历	工作年限	拟定本项目职务	资格证书
1					<input type="checkbox"/> 项目负责人 <input type="checkbox"/> 成员	
2					<input type="checkbox"/> 项目负责人 <input type="checkbox"/> 成员	
3					<input type="checkbox"/> 项目负责人 <input type="checkbox"/> 成员	
4					<input type="checkbox"/> 项目负责人 <input type="checkbox"/> 成员	
5					<input type="checkbox"/> 项目负责人 <input type="checkbox"/> 成员	
...						

附表 2：本项目负责人简历表

姓 名		性 别		出生年月	
文化程度		毕业时间		现任职务	
技术职称		聘任时间		本项目 拟担任职务	
毕业院校及专业					
工作年限					
专业技术 证书及证 书号	序号	证书名称		证书号	
相关专业 经历与工 作经验					

第六章 宁陕县公租房运营管理服务项目 采购内容及要求

一、服务范围

对宁陕县七个小区 1195 户，77175.04 m²的公租房提供完整的物业服务、代收租金及物业费、档案管理、办理住户入住和退出手续等，完成县住建局交办公租房相关临时性工作。

二、服务要求

1、服务内容：对宁陕县公租房小区提供完整的物业服务、代收租金及物业费、档案管理、办理住户入住和退出手续等，完成县住建局交办公租房相关临时性工作（详见附件一）

2、服务标准：依据物业管理相关法律法规执行。

3、服务期限：1 年

4、服务人员数量及组成：项目经理 1 名，保洁 2 人，保安 8 人，客服 2 人，水电工 1 名，文员 1 名，会计 1 名，合计人员 16 人

5、其他要求：成本费用构成部分：人工成本、水电费、日常维修费用、灭火器更换费用、清洁用品和消杀用品费用，办公用品费用、化粪池清理费用。

6、服务事项的验收（考核）标准（见附件 2）

（1）物业费收取率不得低于入住率的 85%；

（2）保持院落、楼梯间整洁无杂物；

（3）安排有具体时限的事项不得逾期。

7、是否允许分包及关于分包的约定： 不允许

附件一：

一、小区安保

- 1、小区 24 小时执勤。
- 2、对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。
- 3、提供询问服务，方向指引。
- 4、为业主提供必要的帮助。
- 5、对外来人员、车辆出入进行询问登记管理。
- 6、车辆停放有序。
- 7、建立岗位交换日记，做好交接班。
- 8、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告小区主管和有关部门，并协助采取相应措施。
- 9、每周巡查 1 次小区房屋单元门、路灯、楼梯通道灯以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

二、小区保洁

1. 室外地面：
 - (1)每天 1 次，用扫把、垃圾斗对室外地面进行彻底清扫，清除地面果皮纸屑、泥沙和烟头等杂物。
 - (2)每天上班时间每隔 1 小时巡回清扫保洁 1 次。
 - (3)发现污水、污渍、口痰，应立即冲刷、清洗干净。地面粘有口香糖，要用铲刀消除。
 - (4)垃圾桶每天清倒 1 次，保持垃圾桶内外筒身清洁。
2. 楼内墙面：

目视内墙面干净无污迹。
3. 楼层楼道：

楼梯扶手每周擦洗 1 次，共用部位玻璃每月清洁 1 次，路灯、楼道灯每季度清洁 1 次。

4. 公共卫生间:

- (1) 每天上午及下午分 2 次重点清理。并不断巡视，保持清洁。
- (2) 用水冲洗大小便池，放置卫生球，并用夹子夹出小便器内烟头等杂物。
- (3) 用厕所刷洁厕精洗刷大小便器，然后再用清水冲洗。
- (4) 用湿毛巾和洗洁精擦洗面盆、大理石台面、墙面、门窗。
- (5) 清洗垃圾桶，保持垃圾桶内外筒身清洁。
- (6) 喷适量香水或空气清新剂，小便池内放樟脑丸。
- (7) 平时巡视保洁，主要清理纸篓垃圾、地面垃圾及地面积水和水迹等。
- (8) 洗手台面及台下干爽洁净。镜面干净明亮；水龙头开关干净。

三、公共区域排水管道维护

(1) 公共区域内的雨水、污水管道、沟槽每半年检查、疏通 1 次。雨水、污水井每半年检查、清掏 1 次。雨水、污水管道、沟槽发生堵塞应及时疏通。化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。

(2) 根据小区实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

四、绿化养护管理

- (1) 有专业人员实施绿化养护管理。
- (2) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。
- (3) 定期清除绿地杂草、杂物。
- (4) 适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。
- (5) 适时喷洒药物，预防病虫害。

五、房屋管理

1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时提出施工方案及工程预算汇报甲方，组织维修。

3、每日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、

玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主规约(业主临时规约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告有关主管部门。

六、公用配套设施管理

1、道路路面：要求路面平整、无坑洼积水，区内道路使用功能正常，无安全隐患。

2、公共照明设施：要求有良好的外观，照明系统能随时正常有效开启，照明设施线路完好率达98%以上。

3、落水管：管道畅通、渗水，落水管使用功能正常完好率达到98%以上。

4、明暗沟：畅通，无积水、无塌陷，无鼠洞。

5、停车场：保持修缮质量标准，地面平整、无积水。

6、公共标识：标识清晰、无锈，标识牌无破损。

七、车辆管理

1. 制订车辆停放管理规定，做好停车标识及宣传。

2. 保安人员做好进出车辆的引导和管理，避免发生交通事故。加强外来车辆管理，大型货车或载有危险品车辆，谢绝进入。

3. 监控人员利用监控装置协助车辆管理员调配车辆停放，保安人员对出入车辆进行指挥，防止通道堵塞。

4. 正确核对车主身份，记录车辆进出时间。

八、警示标志设置及管理

(1) 小区内道路行驶路线明晰。

- (2) 停车位上标明车位或临时车辆停放车位。
- (3) 设立摩托车、电动车、自行车停放处标识牌，分区域停放。
- (4) 小区入口处设置减速缓行和禁鸣标识，减少噪音。

保安人员巡逻检查中，发现警示牌有破损或丢失，通知有关部门及时维修或制作，并提醒小区业主爱护各种警示标识牌。

九、消防安全管理

本小区在消防上设有消防栓和手提灭火器两种，我们将对其实施针对性的管理：

1、专人负责小区灭火系统的保养维修，保证消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时起用。

2、通过对消防法规的宣传，普及消防知识，增强业主消防意识。建立专群结合的义务消防队伍，主要由秩序维护员组成，定期进行消防训练，掌握消防设施设备的使用方法和急救技能，每年举行一次人员紧急疏散演习，并邀请业主共同参与。

3、建立各种消防设施、设备的检修养护表。

4、装修期间对室内消防器材进行严格监督，防止损坏，并严格控制使用明火。

5、制订有效的火灾突发应急预案，设立消防疏散示意图，应急照明设施、指路标志完好，疏散通道畅通。

6、各种消防设施设备的检查和养护：

(1)、消防栓：要求外观无损、清洁，部件齐全，无破损，灵活可靠。

(2)、火灾事故照明：停电后应急灯立即显亮，灯具清洁无破损。

(3)、消防通道：要求无杂物堆放，过道通畅，安全出口指示牌灯亮、指示方向准确。

(4)、手提灭火器：要求外观无损、清洁，重量与压力符合要求，放置合理，在有效使用期限。

十、代收配租性公租房租金及物业费，租金将到期人员，提前一个月催费，过期不缴纳的，上门催费，催费过程要有印证资料，做到“收支两条线”每月按时缴纳至国库。

十一、对辖区 7 个小区 1195 套公租房档案进行规范性整理，一户一档。退租人员要单独装档。

十二、协助配租人员办理公租房入住和退出手续。退出时要对房屋进行验收。

十三、完成县住建局交办公租房相关临时性工作。

附件二：物业管理服务考核标准

考核内容	赋分	考核指标	赋分标准
1. 基础管理	20 分	制度与档案：建立完善的管理制度、应急预案、业主档案。人员形象：持证上岗、服务态度。公示公开：收费标准、服务内容、收费标准公示。	制度缺失扣 2 分/项；档案不完善扣 1 分/项；未持证上岗扣 1 分/人；未公示扣 2 分/项。
2. 房屋与设施	25 分	维修响应：报修响应及时率。设备维护：消防、供配电等设施定期维保。房屋外观：无违章搭建、外墙整洁。	报修超时扣 2 分/次；设备维保记录缺失扣 2 分/项；发现违章搭建扣 5 分。
3. 秩序维护	20 分	门岗管理：访客登记、车辆出入管理。巡逻巡查：定时巡逻、记录完整。应急处理：突发事件响应、消防通道畅通。	脱岗扣 2 分/次；巡逻记录缺失扣 1 分/次；消防通道堵塞扣 3 分/处。
4. 环境卫生	15 分	清洁保洁：楼道、道路、垃圾桶周边无垃圾、无异味。垃圾清运：日产日清、分类规范。绿化养护：无黄土裸露、无死株枯枝。	发现垃圾扣 0.5 分/处；垃圾满溢扣 1 分/处；绿化斑秃扣 1 分/处。
5. 客户服务	15 分	投诉处理：投诉响应、处理时效、回访满意度。沟通渠道：24 小时服务电话、信息发布及时。社区文化：参加社区活动。	投诉未处理扣 2 分/次；通知未及时发布扣 1 分/次。
6. 财务管理	5 分	收费规范：按标准收费、票据规范。账目清晰：收支账目公开、欠费催缴记录。	违规收费扣 3 分；账目不清扣 2 分。