

采购项目编号：GH2025-ZC-003

## 西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目

# 招 标 文 件

采购人：西咸新区泾河新城第二学校

采购代理机构：陕西国辉项目管理有限公司

日期：二〇二五年四月

# 目 录

<b>第一章 招标公告</b> .....	<b>1</b>
一、项目基本情况 .....	1
二、申请人的资格要求: .....	1
三、获取招标文件 .....	2
四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点 .....	2
五、公告期限 .....	2
六、其他补充事宜 .....	2
七、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系。 .....	3
<b>第二章 投标人须知</b> .....	<b>5</b>
2. 总则 .....	8
3. 招标文件 .....	9
4. 政府采购政策 .....	10
5. 投标文件 .....	12
6. 投标文件的提交 .....	14
7. 开标 .....	15
8. 投标人资格审查 .....	16
9. 评标 .....	16
10. 确定中标人 .....	17
11. 质疑投诉 .....	17
12. 招标代理服务费 .....	18
13. 合同授予 .....	19
14. 纪律和监督 .....	19
附件: .....	21
<b>第三章 评标办法(综合评分法)</b> .....	<b>22</b>
附件 1: .....	22
附件 2: .....	24
1. 评标方法 .....	27
2. 评审标准 .....	27
3. 评标程序 .....	27
<b>第四章 采购内容和要求</b> .....	<b>30</b>
一、项目概况 .....	30
二、物业服务范围 .....	30
附件 1 .....	31
<b>第五章 拟签订的合同文本</b> .....	<b>40</b>
<b>第六章 投标文件格式</b> .....	<b>45</b>
一、投标函 .....	47
二、法定代表人(单位负责人/自然人)身份证明 .....	50
三、授权委托书 .....	51
四、资格证明文件 .....	52
五、技术响应 .....	54

附表 1：本项目拟投入人员汇总表.....	54
六、商务响应.....	56
七、承诺书及声明.....	57
附件一.....	58
附件二.....	59
附件三.....	60
八、其他资料.....	61
附件一.....	62
附件二.....	63
附件.....	64

# 第一章 招标公告

## 项目概况

西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目招标项目的潜在投标人应在陕西省西咸新区公共资源交易平台自行下载获取采购文件，并于 2025 年 5 月 28 日 09 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：GH2025-ZC-003

项目名称：西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目

采购方式：公开招标

预算金额：2200000.00 元

采购需求：

合同包 1(西咸新区泾河新城第二学校物业服务)：

合同包预算金额：2200000.00 元

合同包最高限价：2200000.00 元

品目号	品目名称	采购标的	数量 (单位)	技术规格、参数及要求	品目预算 (元)	最高限价 (元)
1-1	其他服务	西咸新区泾河新城第二学校物业服务	1 (项)	详见采购文件	2200000.00	2200000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：自合同签订之日起两年。

### 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包 1(西咸新区泾河新城第二学校物业服务)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目非专门面向中小企业采购。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(西咸新区泾河新城第二学校物业服务)特定资格要求如下：

(1) 法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件），法定代表人直接参加投标，须提供法定代表人身份证明及身份证复印件；

(2) 投标人未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、未被列入“中国政府采购网”([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单。

### 三、获取招标文件

时间：2025年5月8日至2025年5月14日，每天上午00:00:00至12:00:00，下午12:00:00至23:59:59（北京时间）

途径：陕西省西咸新区公共资源交易平台自行下载

方式：在线获取

售价：0元

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2025年5月28日09时30分（北京时间）

提交投标文件地点：投标文件上传至全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网。

开标地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）不见面开标大厅

### 五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

### 六、其他补充事宜

(一) 投标人须在全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网(<http://xxxq.sxggzyjy.cn/>)选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统货物、服务类、工程类管理端”进行登录，登录后通过“交易乙方”身份进入投标人界面参与投标活动。在获取招标文件时限内登录全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网，直接下载招标文件。逾期下载通道将关闭，未及时下载招标文件将会影响后续开评标活动。

(二) 办理CA锁方式：投标人初次使用交易平台，需前往陕西省数字证书认证中心股份有限公司办理CA锁，办理地址及咨询电话如下：西安市高新三路九号信息港大厦一层10室，咨询电话：4006369888；西安市长安北路14号省体育公寓B座一楼，咨询电话：029-88661241。

(三) 本项目采用“不见面开标”，不见面开标大厅登录方式为：全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网-电子交易平台-西咸新区公共资源交易平台不见面开标系统，具体内容详见招标文件。

(四) 需要落实的政府采购政策：

1、《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）；

2、《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）；

3、《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）；

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）；

5、《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）；

6、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；

7、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）；

8、《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）；

9、《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》（财库〔2022〕35号）；

10、其他事项见本项目招标文件。

## 七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

### 1. 采购人信息

名称：西咸新区泾河新城第二学校

地址：陕西省西咸新区泾河新城秦龙大道2号

联系方式：029-36203307

### 2. 采购代理机构信息

名称：陕西国辉项目管理有限公司

地址：陕西省西安市未央区凤城七路长和国际A座26层2603室

联系方式：029-83665959

### 3. 项目联系方式

项目联系人：赵晓艳、姚远

电话：029-83665959

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
2.1.2	采购人	采购人信息：西咸新区泾河新城第二学校 联系地址：陕西省西咸新区泾河新城秦龙大道2号 联系电话：029-36203307
2.1.3	采购代理机构	名称：陕西国辉项目管理有限公司 地址：陕西省西安市未央区凤城七路长和国际A座26层2603室 联系人：赵晓艳、姚远 电话：029-83665959
2.1.4	采购项目名称	西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目
2.2.1	招标范围	拟聘请专业物业公司对学校进行日常维护，主要服务内容包括安保、保洁、工程、消防、绿化养护、设施设备维护等服务项目。
2.2.2	服务期限	自合同签订之日起两年
2.2.3	服务地点	采购人指定地点
2.3.1	投标人应具备的资格条件	1. 资格要求 (1) 投标人是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，投标人是自然人的应提供有效的自然人身份证明；提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明； (2) 投标人应提供基本资格条件承诺函（格式见附件）。 2. 特定资格条件： (1) 法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件），法定代表人直接参加投标，须提供法定代表人身份证明及身份证复印件； (2) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、未被列入“中国

		<p>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；</p> <p>以上为必备资格要求（信用中国、中国政府采购网查询结果可不提供，由代理机构进行查询并留存），缺一项或某项达不到要求，按无效招标处理。</p>
2.3.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受
2.8.1	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
2.9.3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.2.2	招标文件的澄清和修改	<p>时间：投标截止时间 15 日前</p> <p>形式：在财政部门指定的“政府采购信息发布媒体”上发布变更公告</p>
5.2.4	投标报价	投标报价不得超出采购预算，否则按无效投标处理。
5.2.5	投标报价的其他要求	<p>1. 采购人不接受有选择性的报价，否则按无效投标处理。</p> <p>2. 该报价包括完成本项目所有工作量和后续服务的全部费用以及一切明示和暗示的风险、义务、责任等。如果投标人在中标并签署合同后，在工作中出现任何遗漏，均由中标人免费自行提供，采购人将不再支付任何费用。</p> <p>3. 价格在合同执行过程中固定不变，不得以任何理由予以变更。</p> <p>4. 凡因投标人对招标文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由投标人自负。</p>
5.3.1	投标有效期	投标截止之日起 90 日历天
5.4.1	投标保证金	无
5.6.1	是否允许提交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
5.7.4	投标文件份数及其	投标人无需提供纸质版投标文件（中标投标人在领取中标通知

	他要求	书时须无偿向采购人提供纸质文件两套。)
6.1.1	提交投标文件的方式	本项目采用电子化投标的方式。投标人须在全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网（ <a href="http://xxxq.sxggzyjy.cn/">http://xxxq.sxggzyjy.cn/</a> ）选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统货物、服务类、工程类管理端”进行登录，登录后通过“交易乙方”身份进入，在“上传投标文件”菜单页面上上传加密的电子化投标文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。具体流程以实际操作为准。
6.2.1	提交投标文件截止时间	2025年5月28日09时30分(北京时间)，逾期提交的，系统将拒绝接收。
7.1	开标时间和项目地点	开标时间：提交投标文件截止时间 开标项目地点：西咸新区公共资源交易不见面开标大厅 注：本项目采用不见面方式开标，建议投标人在开标前半小时内登录不见面开标大厅，并及时签到(开标前60分钟开始签到)。
9.1.1	评标委员会的组成	评标委员会构成：_5_人，其中_1_人为采购人代表。 评标专家的确定方式：在省级财政部门的政府采购专家库中抽取
9.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	3
10.2	中标公告媒介和期限	公告媒介：陕西省政府采购网、陕西省西咸新区公共资源交易平台 公告期限：1个工作日
13.3.1	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有
13.3.2	采购标的对应的小企业划分标准所属行业	本项目属性为服务；采购标的所属行业为：物业管理 从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。

13.3.3	其他说明事项	/
评审原则的其他要求		无

注：投标人须知前附表与招标文件正文对同一事项描述不一致的，以投标人须知前附表为准。

## 2. 总则

### 2.1 项目概况

2.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规和规章，本项目已具备招标条件，现进行招标。

2.1.2 采购人：见投标人须知前附表。

2.1.3 采购代理机构：见投标人须知前附表。

2.1.4 采购项目名称：见投标人须知前附表。

### 2.2 招标范围、服务期限、项目地点

2.2.1 招标范围：见投标人须知前附表。

2.2.2 服务期限：见投标人须知前附表。

2.2.3 服务地点：见投标人须知前附表。

### 2.3 投标人资格要求

2.3.1 投标人应具备的资格条件：见投标人须知前附表。

**需要提交的资格证明材料见本章第 8.2 款的规定。**

2.3.2 本项目不接受联合体投标。

2.3.3 投标人不得存在下列情形之一，否则按无效投标处理：

- (1) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系；
- (2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；
- (3) 法律法规规定的其他情形。

### 2.4 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

### 2.5 保密

参与政府采购活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

### 2.6 语言文字

招标文件和投标文件使用的语言文字为中文。专业术语使用外文的，应附有中文注释。

## **2.7 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## **2.8 分包**

2.8.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资格要求等条件。

2.8.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的投标人不得再次分包。中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包投标人就分包项目承担责任。

## **2.9 响应和偏差**

2.9.1 投标文件应对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于采购人的响应，否则，投标人的投标按无效处理。

2.9.2 投标人应根据招标文件的要求提供详细的技术支持资料、服务计划等内容对招标文件作出响应。

2.9.3 投标文件对招标文件的全部偏差，均应在投标文件的商务和技术偏差表中列明，除列明的内容外，视为投标人响应招标文件的全部要求。

## **3. 招标文件**

### **3.1 招标文件的组成**

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 采购内容和要求；
- (5) 拟签订的合同文本；
- (6) 投标文件格式；

对招标文件作出的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

### **3.2 招标文件的澄清和修改**

3.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如有疑问，应及时向采购人或采购代理机构提出。

3.2.2 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式告知投标人。澄清或者修改发出

的时间距投标截止时间不足 15 日的，并且澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。采购代理机构将在发布变更公告的同时，提醒投标人下载答疑文件（\*.SXSCF，即更新后的电子招标文件）。

#### 4. 政府采购政策

4.1 落实促进支持中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展政策(如为专门面向中小企业的采购项目（或采购包），不执行 4.2、4.3、4.4 条款的价格扣除或加分。)

4.2 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《关于进一步加大对政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）

在政府采购活动中，投标人提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《办法》规定的中小企业扶持政策：

（一）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；

（二）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；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，投标人提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受《办法》规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

依据《办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46 号）规定，参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》。投标人提供的《中小企业声明函》原件必须真实，否则，按照有关规定予以处理。

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》及《关于进一步加大对政府采购支持中小企业力度的通知》的相关规定，小微企业报价给予 10%(工程项目为 3%)的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%作为其价格分。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 4%(工程项目为 1%)的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%作为其价格分。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

4.3 《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） 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。在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。

4.4 《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）；

符合条件的残疾人福利性单位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。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。

#### 4.5 落实优先采购节能、环保产品的政策

4.5.1 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，“使用财政性资金进行政府采购活动时，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，以促进节约能源，保护环境，降低政府机构能源费用开支。”

4.5.2 根据《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）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。

所有投标产品进入 “节能产品政府采购品目清单” 的，应提供相关证书复印件，相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购节能产品认证机构名录》。

所有投标产品进入“环境标志产品政府采购品目清单”的，应提供相关证书复印件，相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购环境标志产品认证机构名录》。

#### **4.6 政府采购信用融资政策**

政府采购信用融资是指银行业金融机构以政府采购诚信考核和信用审查为基础，凭借政府采购合同，按优于一般中小企业的贷款利率直接向申请贷款的投标人发放贷款的一种融资方式。融资金额未超过政府采购合同金额的，银行原则上不得要求投标人提供财产抵押或第三方担保或其他任何形式的担保条件。

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），有融资需求的投标人可根据自身情况，在“陕西政府采购信用融资平台（含各市分平台）”查询并办理相关业务。

### **5. 投标文件**

#### **5.1 投标文件的组成**

5.1.1 投标文件应包括下列内容：

- （1）投标函；
- （2）开标一览表；
- （3）法定代表人（单位负责人/自然人）身份证明；
- （4）授权委托书；
- （5）联合体协议书（如有）；
- （6）资格审查资料；
- （7）技术响应；
- （8）商务响应；
- （9）承诺书；
- （10）其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

5.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第5.1.1（5）目所指的联合体协议书。

#### **5.2 投标报价**

5.2.1 投标报价应包括国家规定的税金，投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在开标一览表中进行报价并填写分项报价表。

5.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

5.2.3 投标报价为各分项报价金额之和，投标报价与分项报价的合价不一致的，应以各分项合价累计数为准，修正投标报价；如分项报价中存在缺漏项，则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。投标人在投标截止时间前修改投标报价的，应同时修改投标文件“分项报价表”中的相应报价。此修改须符合本章第 6.3 款的有关要求。

5.2.4 投标人的投标报价不得超过采购预算，否则按无效投标处理。

5.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

### **5.3 投标有效期**

5.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为投标截止之日起 90 日历天。

5.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，采购人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效。

### **5.4 投标保证金：无**

### **5.6 备选投标方案**

5.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标按无效处理。

5.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，采购人可以接受该备选投标方案。

5.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上供货方案的，视为提供备选方案。

### **5.7 投标文件的编制**

5.7.1 投标人应按陕西省西咸新区公共资源交易平台下载的招标文件要求编制投标文件。

5.7.2 本项目为电子化政府采购项目。投标人须使用数字认证证书对电子化投标文件进行签章、加密、递交、解密及报价等相关招投标事宜。由于投标人原因导致电子化投标文件递交、解密或报价失败，造成无法参与系统评标的，将按无效投标对待。

5.7.3 制作电子化投标文件。投标人须在“全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网（<http://xxxq.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”，并使用该客户端制作电子化投标文件，制作扩展名为“.SXSTF”的电子化投标文件（在获取招标文件时限内登录全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网，直接下载招标文件。逾期下载通道将关闭，未及时下载招标文件将会影响后续开评标活动。由此产生的后果由其自行承担。）

5.7.4 根据《陕西省西咸新区财政局关于进一步规范政府采购工作有关问题的通知》（陕西咸财函〔2021〕349号）规定，投标人在“全国公共资源交易平台（陕西省·西咸新区）西咸新区公共资源交易中心网”登记免费领取招标文件后，如不参与项目投标，应在递交投标文件截止时间前一日书面形式告知采购代理机构。否则，采购代理机构可以向财政部门反映情况并提供相应的佐证。投标人一年累计出现三次该情形，将被监管部门记录为失信行为。

5.7.5 投标文件应当对招标文件有关投标有效期、服务期限、招标范围等实质性内容作出响应。投标文件在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

5.7.5 项目分标段的，应按所投标段分别准备投标文件。

## 6. 投标文件的提交

**6.1.1 提交投标文件的方式：**从西咸新区公共资源交易平台【首页·> 电子交易平台·> 陕西政府采购交易系统·> 企业端】登录，登录后切换到【我的项目】模块，依次点选【项目流程·> 项目管理·> 上传投标文件】上传加密后的电子投标文件（\*.SXSTF）。

6.1.1.1 在生成电子投标文件时，需要使用 CA 锁对投标文件进行加密。

注意：加密投标文件和开标时解密投标文件应当使用同一 CA，否则将会导致解密失败。

6.1.1.2 电子投标文件可于提交投标文件截止时间前任意时段，登录西咸新区公共资源交易平台【首页·> 电子交易平台·> 企业端】，登录后切换到【我的项目】

模块下，依次点选【项目流程·>项目管理·>上传投标文件】，上传加密后的电子投标文件（\*.SXSTF）。上传成功后，西咸新区公共资源交易平台政府采购系统将予以记录。

6.1.1.3 上传文件有误或需要重新提交的，可先撤销已经上传的文件，然后重新上传新文件。

6.2.1 提交投标文件截止时间：详见投标人须知前附表。

### 6.3 投标文件的修改与撤回

6.3.1 投标人在提交投标文件截止时间前，可以对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为投标文件的组成部分。补充、修改的内容与投标文件不一致的，以补充、修改的内容为准。对已提交的电子投标文件进行补充、修改的，应先从电子交易平台上撤回旧文件，再重新提交新文件。

## 7. 开标

### 7.1 开标时间和项目地点

采购人在本章第 6.2.1 项规定的提交投标文件截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的方式公开开标。

### 7.2 开标程序

投标人无需抵达开标现场：

7.2.1 投标人登录：开标前，请各投标人至少提前半小时登录西咸新区公共资源交易平台【首页·>不见面开标】系统。

7.2.2 提交投标文件截止时间过后，系统将不再接收任何投标文件。

7.2.3 解密投标文件：投标人在收到主持人“开始解密”指令后，应使用“加密该投标文件的 CA 锁（必须是同一把锁）”在线完成投标文件解密。除因【西咸新区公共资源交易中心】断电、断网、系统故障及其他不可抗力等因素，导致“不见面开标”系统无法正常运行外，投标人应在规定的解密时间内完成解密。

7.2.4 唱标：对于公开招标项目，“不见面开标”系统将自动展示投标人名单及其投标报价。

7.2.5 开标结束：进入评审环节。投标人请保持在线，评审期间评标委员会可能会要求投标人做相应的澄清。因投标人擅自离席造成的不利后果，由投标人自行承担。

7.2.6 “不见面开标”系统操作说明：详见西咸新区公共资源交易平台【首页·>服务指南·>】下载专区】中的《西咸新区公共资源交易不见面开标大厅投标人操作手册》。

## 8. 投标人资格审查

8.1 开标结束后，采购人按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第87号令）有关规定对投标人资格证明文件进行审查，并对投标人信用记录进行核查。

8.2 投标人应按规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第2.3.1款规定的资格要求，未提供或提供不全的或有一项因素不符合审查标准的，视为资格审查不合格。

## 9. 评标

### 9.1 评标委员会

9.1.1 评标由采购人依法组建的评标委员会负责。评标委员会的组成见投标人须知前附表。

9.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 参加采购活动前3年内与投标人存在劳动关系；
- (2) 参加采购活动前3年内担任投标人的董事、监事；
- (3) 参加采购活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人；
- (4) 与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (5) 与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

9.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，采购人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

### 9.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 9.3 评标

9.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

9.3.2 评标完成后，评标委员会应当向采购人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

## **10. 确定中标人**

### **10.1 定标复函**

采购人自收到评标报告之日起4个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，复函采购代理机构。

### **10.2 中标公告**

采购代理机构在收到采购人“定标复函”后按照投标人须知前附表规定的公告媒介和期限公告中标人。投标人可向采购代理机构查询其得分和排名。

### **10.3 中标通知**

在公告中标结果的同时，采购人向中标人发出中标通知书。

## **11. 质疑投诉**

### **11.1 质疑**

11.1.1 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，以书面形式向采购人提出质疑。（质疑函格式见附件）

11.1.2 提出质疑的应当是参与所质疑项目采购活动的投标人。

11.1.3 提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （1）投标人的姓名或者名称、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、明确的质疑事项和与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。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标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。

11.1.4 投标人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。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。代理人提出质疑和投诉，应当提交投标人签署的授权委托书。

11.1.5 有下列情形之一的，属于无效质疑：

- ①质疑人不是参与本次政府采购项目的投标人或潜在投标人；
- ②质疑人与质疑事项不存在利害关系的；
- ③未在法定期限内提出质疑的；
- ④质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的；
- 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他条件的。

11.1.6 投标人应按招标文件提供的质疑函格式提出质疑，符合要求的质疑，采购代理机构将予以受理并答复，具体联系方式如下：

联系人：赵晓艳、姚远

联系电话：029-83665959

传真：029-83665959

地址：陕西省西安市未央区凤城七路长和国际 A 座 26 层 2603 室

11.1.7 采购代理机构或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人。

## 11.2 投诉

11.2.1 质疑人对采购代理机构或采购人的答复不满意，以及采购代理机构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。

11.2.2 投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

11.2.3 投标人在全国范围 12 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。投标人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

## 12 招标代理服务费用

12.1 招标代理服务收费按照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980 号）及发改办价格【2003】857 号中的规定计取。

12.2 中标人在取得中标通知书前，向采购代理机构一次性缴纳招标代理服务费。

## 12.3 服务费缴纳账号

开户名称：陕西国辉项目管理有限公司

开户银行：成都银行股份有限公司西安经济技术开发区支行

账 号：1221300001242819

### **13. 合同授予**

#### **13.1 履约担保**

13.1.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额向采购人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

13.1.2 中标人不能按本章第 13.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给采购人造成损失的予以赔偿。

#### **13.2 签订合同**

13.2.1 采购人和中标人应当在中标通知书发出之日起 25 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向采购人提出附加条件的，采购人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还，给采购人造成损失的予以赔偿。

13.2.2 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。

13.2.3 中标人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中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

### **14. 纪律和监督**

#### **14.1 对采购人的纪律要求**

采购人不得泄露采购活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。采购人员及相关人员与投标人有利害关系的，必须回避。

#### **14.2 对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

#### **14.3 对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件没有规定的评审因素和标准进行评标。

#### **14.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

附件：

## 质疑函

### 一、质疑投标人基本信息

质疑投标人：

地址：

邮编：

联系人：

联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：

邮编：

### 二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：

包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

### 三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2：

.....

### 四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字（签章）：

公章：

日期：

### 第三章 评标办法（综合评分法）

附件 1:

初步审查要素表

条款号		评审因素	评审标准	
2.1.1	资格性	基本资格条件	1. 投标人是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，投标人是自然人的应提供有效的自然人身份证明；提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件、自然人的身份证明；	
			2. 投标人应提供基本资格条件承诺函（格式见附件）；	
	评审标准	特定资格条件	1. 法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件），法定代表人直接参加投标，须提供法定代表人身份证明及身份证复印件；	
			2. 投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、未被列入“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	
注：以上为必备资格条件，缺一项或某项达不到要求，按无效文件处理。				
2.1.2	符合性	审查	投标文件的签署盖章	投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字或盖章齐全并加盖公章；
			报价唯一	报价不超过采购预算金额或最高限价或评标委员会认为低于成本价的报价；
			投标文件内容	投标文件内容符合招标文件要求；
			是否专门面向中小企业	本项目非专门面向中小企业采购。
	响应性	响应程度	对招标文件响应程度	要求实质性条款全部响应，不能有采购人不能接受的附加条件；
			服务期	应满足招标文件中要求的服务期；

条款号		评审因素	评审标准
		审 查  招标有效期	应满足招标文件中的规定。

## 附件 2:

评标因素及权重分值表

类别	总分	评标因素	最高得分	根据投标文件的响应程度按差别计分。
投标价格	10分	<p>1. 经初审合格的投标文件，通过符合性审查的投标报价为有效报价。本项目非专门面向中小企业采购，对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。承接本项目的投标人符合相应条件时，给予10%的价格扣除，即：评标价=最后报价×（1-10%）；监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除。</p> <p>2. 满足招标文件实质性要求且投标报价最低的投标人的价格为评标基准价，其价格分为满分10分。</p> <p>3. 投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10的公式计算得分。</p>	10分	
技术评审	50分	<p>1、对本项目的工作内容理解清晰、全面，能清楚描述本次工作任务目标。分析详尽全面，具体描述合理得当得(3-5]分；分析比较全面，具体描述比较合理得(2-3]分；分析不充分，具体描述有欠妥当得[1-2]分。未提供不计分。</p>	5分	
		<p>2、管理服务人员方案：明确工作的内容，服务方案针对性强，人员具备相应的工作能力等，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。</p>	5分	
		<p>3、保安服务：具有详细的时间安排、人员安排、组织实施计划等，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。</p>	5分	

	4、保洁管理服务：有详细的保洁服务方案，具有专业的保洁人员，保洁时间安排合理等，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。	5分	
	5、工程维修方案：投标人提供完整的工程维护维修和解决方案；方案完整、科学，具有详细的操作流程说明、组织实施计划等，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。	5分	
	6、绿化服务方案：方案符合采购人需求，工作标准较高，保障措施科学合理，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。	5分	
	7、消防设施维护方案：投标人提供完整的消防设施维护和解决方案；方案完整、科学，具有详细的操作流程说明、组织实施计划等，全面可行计(3-5]分，一般计(2-3]分，描述模糊、操作性较差[1-2]分。未提供不计分。	5分	
	8、根据投标人的服务质量保证措施和技术管理措施综合赋分。 措施有效、可行性强的得(6-8]分； 措施较有效、可行性较强的得(3-6]分； 措施不具有可行性的得[1-3]分。未提供不计分。	8分	
	9、投标人有良好的应急预案，对服务过程中的各种突发情况有应对措施。 方案完整合理，可行性强计(4-7]分； 方案一般，具有一定可行性计[1-4]分； 未提供不计分。	7分	

履约能力	30分	<p>1、针对本项目配备的工作人员。</p> <p>优于采购需求且描述详细、全面得(10-15]分；</p> <p>人员配备基本齐全，基本满足采购需求得(5-10]分；</p> <p>人员配备较差，得[1-5]分。</p> <p>清单数量不满足或未提供不得分。</p>	15分
		<p>2、项目经理具有本科及以上学历，得3分，具有本科以下学历，得1分。（提供学历证书，未提供不得分）。</p> <p>3、特殊工种人员须具有相关的专业从业资格证书（如电工证、消防设施操作证书、电梯操作证书等），每提供一个得1分，最多得3分，未提供不得分。</p>	6分
		<p>4、投标人提供自2022年01月01日至今已完成的类似项目业绩（以合同签订时间或中标通知书时间为准），每提供一个业绩得3分，满分9分。未提供不计分。</p>	9分
服务承诺	10分	<p>承诺完全响应招标文件和合同条款的要求，对服务期限内的整体服务、保洁服务、保安服务、工程维修服务、消防设施维护、绿化养护等事项做出实质性承诺。</p> <p>服务承诺可操作性强、细节描述详细、完整优越计(8-10]分；</p> <p>有相对的操作性、承诺内容良好计(5-8]分；</p> <p>描述内容一般的计[1-5]分。未提供不计分。</p>	10分
备注	<p>1. 评标委员会成员应按照本评标方法独立打分。</p> <p>2. 分项评分超出评分标准范围或评标委员会成员对客观评审因素评分不一致时，采购代理机构可以要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，应予记录并向本级财政部门报告。</p> <p>3. 若出现综合得分并列时，比较投标价格，价格低的排序在前；若价格得分仍相同，比较技术得分，此分项得分高者排序在前；若技术得分仍相同，则由全体评标委员会成员无记名投票，得票高者排序在前。</p>		

	<p>4. 计算采用低价优先法，数字均保留两位小数，第三位“四舍五入”。</p> <p>5. 评标过程中，若出现特殊情况时，由评标委员会决定暂停评标，并提出具体处理意见。</p>
--	---

注：出现严重缺漏项的该项得 0 分，招标文件中没有规定的评审标准，不得作为评审依据。

## **1. 评标方法**

本次评标采用综合评分法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人。

## **2. 评审标准**

### **2.1 初步评审标准**

2.1.1 资格审查标准：见评标办法前附表。

2.1.2 符合性审查标准：见评标办法前附表。

### **2.2 分值构成与评分标准**

#### **2.2.1 分值构成**

(1) 价格部分：见评标办法前附表；

(2) 商务部分：见评标办法前附表；

(3) 技术部分：见评标办法前附表。

#### **2.2.2 评分标准**

(1) 价格评分标准：见评标办法前附表；

(2) 商务评分标准：见评标办法前附表；

(3) 技术评分标准：见评标办法前附表。

## **3. 评标程序**

### **3.1 初步评审**

#### **3.1.1 资格审查**

采购人对投标人提交的有关证明进行核验，依据本章第 2.1.1 款规定的标准对投标人进行资格审查。有一项不符合评审标准的，按无效投标处理。

#### **3.1.2 符合性审查**

评标委员会依据本章第 2.1.2 款规定的标准对投标文件进行符合性审查。有一项不符合评审标准的，按无效投标处理。

#### **3.1.3 投标人有以下情形之一的，其投标按无效处理：**

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.4 有下列情形之一的，视为投标人串通投标：

(1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

(2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

(3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

(4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

3.1.5 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

(5) 平台填报金额与文件中金额不一致时，以平台填报金额为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

### **3.2 详细评审**

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

### **3.3 投标文件的澄清**

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明

或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

### **3.4 评标结果**

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 综合评分相等时，按投标报价由低到高顺序排列。

## 第四章 采购内容和要求

### 一、项目概况

1. 项目名称:西咸新区泾河新城第二学校。
2. 项目位置:陕西省西咸新区泾河新城秦龙大道中段。
3. 项目概况:泾河新城第二学校占地 81 亩，建筑面积 56096 平方米；现有教职工 184 人，学生 2803 人。

### 二、物业服务范围

#### 1. 服务范围:

(1) 安保: 负责学校区域内的学校秩序维护, 24 小时日常门禁管理、值班, 日常巡逻, 按照学校要求进行外来人员管控, 负责接送学生期间的秩序维护等, 并负责因维护学校区域内的公共秩序和做好安全防范需要而涉及的其他工作, 以及学校周边区域的安全防范 (“学校周边区域”指学校开展正常教学活动、上下学期间涉及的学校物业红线周边的安全防范工作, 如进出学校的大门口等);

(2) 保洁: 负责学校区域内的卫生清洁、各楼宇楼道、楼梯、卫生间的卫生清洁等; 负责学校公寓楼及垃圾站卫生清洁工作; 负责生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理等, 并实施垃圾分类工作;

(3) 工程: 负责学校区域内设施设备的日常维修维护、保养、巡检和管理工作; 管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;

(4) 消防: 负责学校区域内消防设施设备的日常巡查工作, 配合消防维保单位进行消防设施设备的定期维护、保养工作;

(5) 负责学校区域内绿地、景观的绿化养护和管理工作;

(6) 负责保管甲方移交的全部资料 (如有), 负责按照国家和地方的物业管理法规之要求建立、保管相关档案和资料;

(7) 为维护学校正常运行目的甲方要求的其他物业服务事项。

## 2. 服务标准:

服务标准详见附件 1《泾河新城第二学校物业服务标准》。

### 附件 1

#### 泾河新城第二学校物业服务标准

##### 一、秩序维护工作标准

1. 实施 24 小时全面防范，“三岗”结合，即巡逻岗、守卫岗, 机动岗三岗联合防范，做好点、线、面的配合与互动，确保无治安死角。

2. 秩序维护巡逻统筹安排，根据学校的地形、地貌、建筑及功能布局，合理制定学校的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控。

3. 门岗建立外来人员来访、车辆和物资出入登记制度，严格禁止无关人员进校。

4. 接送学生时段严格管理好周边车辆停放，维护好学生安全。

##### 二、环境维护工作标准

1. 道路整洁干净，无纸屑、果皮、塑料袋、烟头等垃圾，无积水、积雪。每天学生到校前完成清扫，并在每个课间休息后进行检查与维护。

2. 办公楼、公寓各层地面整洁、干净，无纸屑、果皮、塑料袋、烟头等垃圾，墙面与门窗干净，整洁。每天学生到校前完成清扫，并在每个课间休息后进行检查与维护。

3. 卫生间干净整洁，无异味、无苍蝇、无堵塞现象。各个课间休息后进行检查与维护。

4. 严格实施垃圾分类，集中堆放并每天进行清理，确保周边干净整洁。

##### 三、水电维修工作标准

1. 确保各类设施设备完好，始终保持正常使用状态。

2. 维修工作应及时有效，原则上水电供应问题，应在接单通知后立即派人进行维修，避免影响教学活动开展；简单维修自接到报修通知后于当天内完成，如不能在当

天内完成的或需请外单位配合完成的，需与报修部门约定时间完成，并做好记录工作。

3. 维修应要原样修复，恢复原使用功能及美观。不得进行补丁式的维修，不得未经同意更改原功能、式样及乱拉线路等。保证各类房屋建筑及附属设施正常完好。

4. 室外铁制、木制构件要定期进行检修，屋面、檐沟、雨水口等要定期清理。

5. 排水设施每年应进行一次以上疏通清理，保持管道畅通。

井盖板损坏及时修复。

6. 水表、阀门、电表、开关、插座等要经常检查、维护、保养。

7. 各楼及公共部位的照明系统和路灯系统(含景观照明)要定时检查并及时修复。

确保用电安全，正常完好率不小于 90%。

8. 每个月检查电梯运行情况，发现异常及时报修，并有专人负责，及时做好运行保障，保持轿厢整洁。

#### 四、消防维护保养内容及标准

序号	大项	子项	维保次数	维保周期	维护范围内容	养护标准
1	火灾自动报警系统	火灾报警控制器	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行软、硬件的测试和维护，主要内容有： 1. 主机全功能检查（按主机完成功能逐项检查，如报警、显示、操作、联动、编程、巡检、通讯等项） 2. 主机全性能测试（对主机的重要工作点进行测试，如回路收发码电路、供电电路、主频电路、网络通讯电路，主要指标有电压、电流、温度、噪声、带载能力） 3. 主机工作环境保养（包括备用电源的充放电保养、主机内外的专业保洁） 4. 主机编程内容的维护（包括设备点表、联动关系表等）	主机正常运行，无故障
2		感烟感温火灾探测	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求对各类探测器进行维护保养，主要内容有： 1. 现场运行环境下的功能测试，分四批（按季）对全厂探测器进行一遍现场测	探测器探测性能良

		器			试,并记录测试结果、核对物理位置。 2.根据现场测试结果或主机报警信息,对处于污染或故障边缘的探测器进行维修保养。	好
3		手动报警按钮	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求对各类探测类设备进行维护保养,主要内容有: 1.现场运行环境下的功能测试,分四批(按季)对全厂探测器进行一遍现场测试,并记录测试结果、核对物理位置。 2.根据现场测试结果或主机报警信息,对处于污染或故障边缘的探测器进行维修保养。	设备运作功能正常可靠
4		消火栓按钮模块报警模块	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行探测器类设备进行维护保养,主要内容有: 1.每季试验火灾报警装置的声光显示。 2.每季试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示。 3.每季对不可恢复的手动火灾报警按钮应采取模拟动作的方法使报警按钮发出火灾报警信号,报警按钮应发出火灾报警信号。 4.每季通过手动或自动测试各控制模块输出指令,联动控制设备;由监视模块反馈联动设备的动作状态。 5.每季对所用模块进行外观及安装检查。出现因安装年久,螺丝生锈、大型机械碰撞导致模块固定松动或损坏,进行加固或更换。 6.每季在维保过程中检查发现模块明配管脱落、配装软管老化等现象,应及时加以维修处理。	设备运作功能正常可靠
5		报警回路线路	4	每季度	按照国标 GB50166-2016 的要求进行回路线、电源线、远程启动线维护及测试(排除短路、断路、接地等故障)如下: 1.测试各种功能线之间阻值是否存在短路现象。若出现短路,根据施工图纸进行分段排除。 2.各种功能线出现断路现象,根据断路的区域进行设备性能、人为造成、设备损坏、线路接头氧化等现象实际分析排除。 3.各种功能线在测量接地时,应用 500V 兆欧表测量每个回路导线对地的绝缘电阻,且绝缘电阻值不应小于 20MΩ。 4.在检修线路时,若发现消防使用的各种	线路传输信号正常

					功能线因老化、部分线外皮损坏无法正常使用，应根据实际情况更换，更换线路应根据国家标准重新布线。	
6		网络系统软硬件	4	每季度	按照国标 GB50166-2016 的要求对网络软、硬件和线路测试及维护如下： 1. 目测观察各网卡工作指示灯的状态，并手触摸各网卡温度状态。 2. 通过 CRT 图形软件内的复位后，由网络发出指令，观察各分机是否执行复位命令。 3. 检测各网络节点之间的通讯状态。 4. 通过装有维护软件的电脑分别通过各主机数据口，以网络连接跨机读取相邻分机的运行状态，测试网络数据吞吐率。	系统和设备正常运行
7	防火卷帘门		12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行以下维护： 1. 手动测试防火卷帘门按钮及其上、下、停功能。 2. 检查并整理防火卷帘门控制箱内部线路，清洁内部灰尘，检查工作状态时控制箱外灯显示状态。 3. 对卷帘门工作链条的保养，门中之间钢板的连接检查及两侧滑道的保养。 4. 模拟测试卷帘门两侧的烟感探测器，当探测器报警将火警信息传输到主机通过逻辑编程启动相应防火卷帘，观察防火卷帘运行是否符合要求。并进行相应的调试。 5. 防火卷帘门动作后应注意其下降过程是否平稳，有无阻塞现象，落底后是否严密。 6. 防火卷帘各连接处的连接及零部件安装是否牢固、可靠。 7. 框架与防火卷帘之间的密封是否符合标准。	系统和设备正常运行
					按照国标 GB50166-2016 的要求进行以下维护：	

8	正压送风和防排烟系统	12	每月	<p>1. 对所有排烟阀、送风阀、防烟阀、防火阀、正压送风设备每半年进行一次的检查、保养、启动试验，采取在月检时分区分层轮流抽查方式进行。</p> <p>2. 对有双电源供电的应检查试验双电源自动切换情况，通过电压换相开关或万用表测量电压是否正常，查双电源箱外观完好情况，备电续航测试。</p> <p>3. 对排烟机进行 6 项维护检查。</p> <p>4. 对排烟机进行就地、远程启动一次，通过目测、听声、手触摸观察风机、电动机运行情况，在启动风机过程检查控制箱各指示灯及消防联动控制器远程信号是否正常亮灯、显示。每年对电机线圈、动力电缆进行绝缘测试，将测试结果记录备查。</p> <p>5. 对检查试验中发现的故障问题及时进行处理并清洁设备，对于故障问题较大无法即时处理的应及时上报并提出整改处理方案。</p>	系统和设备正常运行
9	消防电话系统	12	每月	<p>1. 消防电话主机外观，分机电话外观，电话插孔外观。</p> <p>2. 通话质量及主机功能测试，电话主机和分机的清洁。</p> <p>3. 现场用消防电话分机插电话插孔，消防电话主机应有通讯信号及通话质量清晰。</p> <p>4. 手动测试电话主机操作面板的功能键和显示灯是否正常。</p> <p>5. 电话的通讯线在测量接地时，应用 500V 兆欧表测量每个回路导线对地的绝缘电阻，且绝缘电阻值不应小于 20MΩ。</p>	系统和设备正常运行
10	消防供水设施（消防泵喷淋泵、消防水池、高位水箱）	12	每月	<p>按照国标 GB50261-2017 的要求进行功能检测及维护如下：</p> <p>1. 对消防泵和喷淋泵的控制柜手动、自动切换的测试。</p> <p>2. 检测消防泵和喷淋泵控制柜内主要配件，并及时更换因常年潮湿腐蚀的端子和线路、启停按钮、转换开关等部件。</p> <p>3. 手动状态测试启动消防泵和喷淋泵主备泵运行状态。</p> <p>4. 检查消防泵和喷淋泵各管道因常年潮湿腐蚀保养处理。</p> <p>5. 检查消防和喷淋泵内各压力表状态，并对压力表的保养；喷淋泵配装的压力警铃、压力开关、电磁阀的维护。</p>	系统和设备正常运行

				<p>6. 消防泵和喷淋泵控制柜处于自动状态，消防控制室远程启动、停止功能测试。</p> <p>7. 消防栓内远程启泵按钮自动启动消防泵</p> <p>8. 启动消防泵和喷淋泵线路（短路、断路、接地的排除），避免因线路问题无法启动泵。</p> <p>9. 启动消防泵时消防管网供水及静压测试。</p> <p>10. 水枪口充实水柱不应小于 13 米。</p>	
11		2	每半年	<p>按照国标 GB50261-2017 的要求进行检查、保养如下：</p> <p>1. 消防水池、消防水箱及消防气压给水设备应每月检查一次，并应检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，应采取措施保证消防用水不作它用，并应每月对该措施进行检查，发现故障应及时进行处理。</p> <p>2. 消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水，应根据当地环境、气候条件不定期更换。</p> <p>3. 寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰。每月应分三次检查设置储水设备的房间，保持室温不低于 5 度。</p> <p>4. 每年应对消防储水设备进行检查。</p> <p>5. 钢板消防水箱和消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。</p>	满足设计要求
12	2				
13	自动喷水灭火系统	12	每月	<p>按照国标 GB50261-2017 的要求以每年进行检查、保养如下：</p> <p>1. 检查增压系统对管网增压情况：打开排水阀→管网压力缓慢下降→至下限压力时增压泵自动启动补压→关闭排水阀→管网压力缓慢上升→至上限压力时增压泵自动停止。</p> <p>2. 检查系统管网、阀门、水泵接合器是否完好，是否漏水、脱漆现象。</p> <p>3. 检查系统喷头外观是否完好，是否漏水现象。</p> <p>4. 检查报警阀组完好情况及运行情况</p> <p>5. 末端试水及末端水压检查、末端设施维护、完善，最不利末端要有 0.05MPa 工作压力</p> <p>6. 按自动灭火相关报警阀调试方法开启试验装置进行报警功能试验。</p>	可以正常使用

				7. 自动灭火系统水流指示器和压力开关同时报警启动喷淋泵功能的测试。	
14	报警阀	12	每月	<p>按照国标 GB50261-2017 的要求进行功能检测、保养如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 检查水源蝶阀是否处于全开状态。</li> <li>2. 检查湿式报警阀上下腔压力是否为系统设计压力。</li> <li>3. 按湿式报警阀调试方法开启试验装置进行报警功能试验。</li> <li>4. 每年应拆卸报警阀阀瓣检查密封橡胶垫片及清除沉淀在阀腔内的杂物，同时清洗过滤嘴。</li> <li>5. 报警阀和控制阀的阀瓣及操作机构应动作灵活、无卡涩现象，阀体内应清洗、无异物堵塞。</li> <li>6. 检查水力警铃的铃锤应转动灵活、无阻滞现象；传动轴密封性能好，不得有渗漏水现象。</li> <li>7. 对系统所有的末端试水阀和报警阀旁的放水试验阀进行一次放水试验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。</li> </ol>	系统和设备正常运行
15	消火栓系统	12	每月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或者规范要求。</li> <li>2. 试验消防栓按钮，消防栓水泵启动，各项联动设施动作，消防中心有报警信号。</li> <li>3. 各阀门处于正常的开或者关状态且有明显标志，阀体完好不漏水。</li> <li>4. 消防栓系统水泵接合器外观完好配置齐全，无变形，无渗漏，无缺损。</li> <li>5. 消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或者规范要求。</li> <li>6. 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好工作灵敏，可靠，有效。</li> <li>7. 减压阀和过滤器外观完好，减压阀工作稳定，可靠，且减压比例准确，过滤器内无杂物，水流畅通。</li> <li>8. 阀门开关灵便，有效，无锈，脱漆或者渗漏。</li> </ol>	正常运行

16	应急照明疏散指示系统	12	每月	1. 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好，充放电正常； 2. 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。	正常运行
17	应急广播系统	12	每月	1. 试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰； 2. 检查保养消防扬声器，测试楼层扬声器的效果，声响是否响亮清晰；	正常运行
18	气体灭火系统	12	每月	1. 检查电磁阀与控制阀的连接导线是否完好，端子有否松动或脱落。 2. 从启动钢瓶上卸下电磁阀，检查其动作是否灵活。 3. 卸下报警及控制系统与执行机构的连接装置，用模拟试验方法，检查自动控制、报警及延时功能的灵敏度和动作可靠性。 4. 检查贮存容器开启机构灵活可靠性。 5. 检查灭火剂贮存容器阀和启动容器阀的安全装置和管路安全阀放气口。 6. 检查所有钢瓶外表有无腐蚀和镀层脱落现象。 7. 对系统中所有软管进行外观检查，若发现有任何缺陷，更换或对软管进行耐压试验。 8. 将止回阀从系统上卸下，检查其密封情况和开启动作灵活程度。 9. 用气动和手动方式，检查所有选择阀的开启动作是否灵活可靠。	正常运行

## 五、其他

如国家、陕西省、西安市、西咸新区制定的物业服务标准高于本合同所列标准的，应按国家、陕西省、西安市、西咸新区制定的物业服务标准执行。

## 六、服务期

2年

## 七、管理服务人员配置标准

项目管理部编员共 18 人。

项目经理 1 人:实施项目综合管理，负责学校物业工作的正常运转以及规范管理。

负责校园设备、设施维修保养工作，保障校园设备、设施正常运转。

保洁员 7 人:负责公共区域内的清洁卫生。

保安员 7 名:负责治安、保卫防范、车辆管理工作，维护正常治安秩序，日常绿化养护工作。

工程维修、消防维护 3 人:负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、消防设施的维护保养工作。

所有人员薪资均含社保及其他福利、税金、管理费、派遣费等。

备注：1. 所有员工休假均在周六周末调休，周内禁止休假，特殊情况除外。

2. 所有工程人员年龄 60 周岁以内，必须持有电工证，有高级职称的年龄在 60 周岁以内。

3. 保安人员年龄 55 周岁以内，必须具有保安证，无犯罪记录证明。

4. 消防人员年龄 60 周岁以内，必须持有国家下发的中级及以上消防设施操作证。

5. 保洁人员年龄 60 周岁以内。

6. 所有物业人员每年度必须体检，须持健康证上岗。

## 第五章 拟签订的合同文本

# 西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目 采购合同

(示范文本)

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及国家法律、法规的有关规定，经甲乙双方共同协商，经过甲、乙双方充分协商，就甲方西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目事宜达成如下协议，以资双方共同遵守。

## 一、服务条件

(一) 服务地点：西咸新区泾河新城第二学校

(二) 服务期：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 二、合同价款

(一) 合同总价款为人民币\_\_\_\_\_（大写），¥\_\_\_\_\_元。

(二) 合同总价包括：人员工资薪酬、福利、社保、税金及管理费、派遣费、消防维保费等，本项目所需服务的全部费用。

(三) 合同总价为包干价，合同期内不受市场价格变化因素的影响。

## 三、付款方式

按照学年学期进行支付，学期末乙方需与甲方确认费用，经甲方确认后，乙方应提供等额增值税发票，甲方收到发票后三十个工作日内向乙方支付当期物业费\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_）。

## 四、管理服务人员配置标准

项目管理部编员共18人。

项目经理1人：实施项目综合管理，负责学校物业工作的正常运转以及规范管理。负责校园设备、设施维修保养工作，保障校园设备、设施正常运转。

保洁员7人：负责公共区域内的清洁卫生及垃圾分类等工作（不包含教室、办公室卫生清洁）。

保安员7名：负责治安、保卫防范、车辆管理工作，维护正常治安秩序，日常绿化养护等工作。

工程维修、消防维护3人：负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、电梯、消防设施的维护保养等工作。

所有人员薪资均含社保及其他福利、税金、管理费、派遣费等。

## 五、管理服务内容

1. 服务范围：

(1) 安保：负责学校区域内的学校秩序维护，24 小时日常门禁管理、值班，白天 5 人，晚上 2 人，按照学校要求进行外来人员管控，负责接送学生期间的秩序维护等，并负责因维护学校区域内的公共秩序和做好安全防范需要而涉及的其他工作，以及学校周边区域的安全防范（“学校周边区域”指学校开展正常教学活动、上下学期期间涉及的学校物业红线周边的安全防范工作，如进出学校的大门口等）；

(2) 保洁：负责学校教学楼卫生间、楼梯楼道日常卫生清洁；综合楼、公寓楼、报告厅、风雨操场及园区公共卫生清洁；

(3) 工程：负责学校区域内设施设备的日常维修维护、保养、巡检和管理工作；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；

(4) 消防：负责学校区域内消防设施设备的日常巡查工作，配合消防维保单位进行消防设施设备的定期维护、保养工作；

(5) 负责学校区域内绿地、景观的绿化养护和管理工作；

(6) 负责保管甲方移交的全部资料（如有），负责按照国家和地方的物业管理法规之要求建立、保管相关档案和资料。

## 2. 服务标准：

服务标准详见附件 1《泾河新城第二学校物业服务标准》。

## 六、双方的权利和义务

### （一）甲方的权利和义务

1. 甲方拥有西咸新区泾河新城第二学校的使用权和管理权，拥有对物业服务的使用权、监督权和验收权。

2. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供物业服务，并对乙方服务质量进行考核，且有权在考核不合格的情况下对乙方进行处分（包括扣除相应部分服务费等）。

3. 甲方有权要求乙方制定详细的物业服务计划并报甲方确认，乙方应按照确认的物业服务计划组织实施，甲方有权对乙方的实施情况进行监督、考核。

4. 甲方有权对乙方的工作进行监督并提出合理化建议。对甲方提出的合理意见和建议，乙方应在 2 个工作日内予以答复，双方确认后，应按照约定实施；情况紧急时，应立即实施并通知甲方。

5. 甲方有权对乙方物业服务费用进行核查、确认。

6. 甲方有权对乙方支付员工工资及缴纳各项社会保险等费用情况进行监督。

7. 甲方在条件允许的情况下，可以为乙方人员提供必须的办公、生活场所，承担

正常的办公能耗费用（如水费、电费、网费）。

8. 依照合同约定向乙方支付服务费及其他本合同约定应当由甲方承担的费用。

## （二）乙方的权利和义务

1. 乙方有义务按照甲方的需求制定详细的物业服务计划，根据法律、法规和学校管理规定的授权制订物业服务的有关制度，并组织实施。

2. 乙方有义务按照合同约定进行人员招聘、培训、考核及日常管理等。

3. 乙方如需将消防维保工作委托给具有资质的专业单位提供服务的，应事先取得甲方的书面同意；但甲方的同意不免除乙方对甲方承担的物业服务责任，乙方应与其委托单位共同向甲方承担责任。

4. 乙方不得将全部物业服务一并或分解后分别委托给其他单位或个人。

5. 委托期间，由乙方负责编制物业服务区域内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的维修养护计划。

6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房。

7. 本合同终止，但因甲方未续签合同，也未书面告知暂停服务，从而产生的服务费用由甲方承担。

## 七、质量保证、服务验收

质量保证：保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行。

服务验收：甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、服务成果按政府采购相关要求及合同进行验收。

## 八、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并要求乙方按期进行整改，如未按期进行整改，给甲方带来经济损失的，由甲方出具书面通知并经乙方确认后，向甲方支付本合同总价款1%的违约金。

（三）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款0.5%的数额向甲方支付违约金；逾期15日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（四）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当由甲乙双方协商解决。

## 九、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接本项目各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，当事人有权索赔。

(二) 本条款为独立条款，在合同有效期内乙方应遵守本条款之规定。

## 十、争议解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，合同任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 十一、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议。

## 十二、合同生效

本合同一式\_\_\_份，甲方持\_\_\_份，乙方持\_\_\_份，本合同双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

## 十三、其他事项

合同未尽事宜，由双方协商确认后签订补充协议，与原合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：西咸新区泾河新城第二学校（盖章）

法定代表人（或委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

乙方： （盖章）

法定代表人（或委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

签约地点：西咸新区泾河新城第二学校

签约时间： 年 月 日

## 第六章 投标文件格式

采购项目编号：GH2025-ZC-003

# 西咸新区泾河新城第二学校物业 服务采购项目

# 投标文件

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

# 目 录

一、投标函.....	
开标一览表.....	
二、法定代表人（单位负责人/自然人）身份证明.....	
三、授权委托书.....	
四、资格证明文件.....	
五、技术响应.....	
六、商务响应.....	
七、承诺书及声明.....	
八、其他资料.....	

## 一、投标函

（采购人名称）\_\_\_\_\_：

我单位收到关于西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目（项目编号：GH2025-ZC-003）的招标文件，经详细研究，我们决定参加本次项目招标活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、愿意按照招标文件中的一切要求，向采购人提供所需相应服务。

二、按招标文件的规定，我公司的投标总报价为：\_\_\_\_\_（大写）  
\_\_\_\_（小写），其中月物业服务费用\_\_\_\_\_（小写），年物业服务费用  
\_\_\_\_（小写），服务期限：\_\_\_\_\_服务地点：\_\_\_\_\_。

三、我方保证投标文件提供的数据和材料真实、准确。否则，愿承担相关的法律责任。

四、我方已详细阅读了招标文件，完全理解并放弃提出含糊不清或易形成歧义的表达和资料。

五、我方愿意向贵方提供任何与本次招标有关的数据、情况和技术资料，若贵方需要，我方愿意提供我方做出的一切承诺的证明材料。

六、我方的投标有效期为自投标文件递交截止之日起\_90\_个日历日，开标后在规定的投标有效期内撤回投标文件，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

七、我方承诺遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的有关规定，保证在获得中标资格后：

（1）按照招标文件确定的事项签订合同，履行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务；

（2）投标文件有效期延长至合同履行完毕。

八、我方完全理解最低报价不是中标的唯一条件，并尊重评标委员会的评标结论和定标结果。

九、一旦我方中标，我方同意与使用单位签订保密协议。

十、有关于本投标文件的函电，请按下列地址联系：

地 址：

开户银行：

账 号：

电 话：

传 真：

邮 编：

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 开标一览表

### 西咸新区泾河新城第二学校：

我方已仔细研究了招标文件的全部内容，决定参加本项目投标。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

物业服务费用 (元/月)	
物业服务费用 (元/年)	
投标总报价 (元)	
服务期限	
服务地点	
其他说明事项 (如有)	

1. 我方承诺除商务和技术偏差表列出的偏差外，我方响应招标文件的全部要求。
2. 投标有效期为投标截止之日起 90 日历天，我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。
3. 如我方中标，我方承诺：
  - (1) 收到中标通知书后，在规定的期限内与采购人签订合同；
  - (2) 在签订合同时不向采购人提出附加条件；
  - (3) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。
4. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 2.3.3 项规定的任何一种情形。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

联系人：

联系方式：

单位地址：

年 月 日

# 分项报价表

格式自拟

## 二、法定代表人（单位负责人/自然人）身份证明

投标人名称：

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：

系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）身份证扫描件。

注：自然人投标的此处只附身份证扫描件。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

年 月 日

### 三、授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：同投标有效期。

代理人无转委托权。

附：法定代表人（单位负责人）身份证扫描件及委托代理人身份证扫描件

注：法定代表人（单位负责人/自然人）本人直接投标的不填写本部分内容。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：

年 月 日

## 四、资格证明文件

**1. 基本资格条件：**符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供以下资料：

（1）投标人是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，投标人是自然人的应提供有效的自然人身份证明；提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；

（2）投标人应提供基本资格条件承诺函（格式见附件）；

**2. 特定资格条件：**

（1）法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件），法定代表人直接参加投标，须提供法定代表人身份证明及身份证复印件；

（2）投标人未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、未被列入“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单。

## 基本资格条件承诺函

致\_\_\_\_\_ (采购代理机构名称):

\_\_\_\_\_ (投标人名称) 郑重承诺:

1. 我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度, 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力, 具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录, 参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。

2. 我方未被列入“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、未被列入“中国政府采购网” ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 政府采购严重违法失信行为记录名单。

3. 我方在采购项目评审 (评标) 环节结束后, 随时接受采购人、采购代理机构的查验验证, 配合提供相关证明材料, 证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的投标人基本资格条件。

我方对以上承诺负全部法律责任。

特此承诺。

投标人: \_\_\_\_\_ (盖单位公章)

法定代表人 (单位负责人): \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

身份证号码:

委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

身份证号码:

年 月 日



(二) 本项目拟投入主要人员简历表

本项目拟投入主要人员简历表

姓 名		性 别		年 龄	
职 称		身份证号		专业/年限	
毕业时间		毕业学校		学历/专业	
资格证书		注册时间		从业时间	
是否属投标人固定雇员			为投标人服务时间		
拟在本项目担任职务					
教育和培训背景					
(教育背景从大学开始, 包括毕业院校名称、专业、起始时间。培训填写与专业技术、业务有关的内容)					
工作经历					
时 间	参加过的项目名称 及当时所在单位		担任何职	主要工作内容	备 注

注：1. 表后须附身份证、毕业证、职称证、执业资格证、获奖证书（如果有）复印件。2. 获奖情况包括项目、集体或个人获奖情况，如有，应附复印件或者扫描件。



## 七、承诺书及声明

1. 政府采购投标人拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书（附件一）
2. 投标人投标资格承诺书（附件二）
3. 信用承诺（附件三）

附件一

## 政府采购投标人拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理采购领域商业贿赂行为的号召，我公司再次承诺：

1. 在参与采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
2. 不向采购人、采购代理机构和采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
3. 不向采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与采购市场竞争并谋取中标、成交。
4. 不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获取采购订单。
5. 不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人。
6. 不在提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
7. 不与采购人、采购代理机构、采购评审专家或其他投标人恶意串通，进行质疑和投诉，维护采购市场秩序。
8. 尊重和接受采购监督管理部门的监督和采购代理机构招标采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
9. 不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

投标人：（盖单位公章）

地址：

邮编：

电话：

年 月 日

## 投标人投标资格承诺书

我方承诺，不存在相关法律法规规定的禁止投标的情形。我单位的股权关系、与其他单位的管理关系和其他与本项目有关的利害关系等，作如下说明和承诺：

1. 我方在本项目投标中，不存在与其他投标人单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

### 1.1 股权关系说明

1.1.1 我单位法定代表人（单位负责人）：\_\_\_\_\_。

1.1.2 我单位控股的名单有\_\_\_\_\_。

1.1.3 我单位被\_\_\_\_\_（单位或自然人）\_\_\_\_\_控股。

### 1.2 管理关系说明

1.2.1 我单位管理的下属单位有\_\_\_\_\_。

1.2.2 我单位的上级管理单位有\_\_\_\_\_。

2. 我方与采购人不存在利害关系及其他可能影响招标公正性的情形。

3. 我方没有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；

4. 其他与本项目有关的利害关系说明：\_\_\_\_\_。

我方承诺以上说明真实有效，无虚假内容或隐瞒。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

附件三

## 投标人书面声明函

陕西国辉项目管理有限公司：

我方作为项目名称（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标投标人，在此郑重声明：

1、在参加本次政府采购活动前 3 年内的经营活动中 没有（填“没有”或“有”）重大违法记录。投标人在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方\_\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

3、我方\_\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法失信主体。

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

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

特此声明。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

## 八、其他资料

符合政府采购相关政策的投标人可按有关规定提供以下证明材料，否则可不填写本部分内容。

1. 中小企业声明函（附件一）；
2. 残疾人福利性单位声明函（附件二）；
3. 监狱企业证明文件；
4. 其他资料(投标人根据评标办法细则自行编写，格式自拟)。

注：投标人弄虚作假或提供虚假材料的，按《中华人民共和国政府采购法》第 77 条执行：处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 中小企业声明函

本公司(联合体)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(联合体)参加西咸新区泾河新城第二学校的西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目,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. 西咸新区泾河新城第二学校物业服务项目,属于(物业管理);承建(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);

2. (标的名称),属于(物业管理);承建(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。

企业名称(盖章):

日期:

- 1、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。
- 2、本公司对上述声明的真实性负责,若有虚假,将依法承担相应责任。

## 附件二

### 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。

单位名称（盖章）：

日期：

附件

# 西咸新区公共资源交易不见面开标大厅 政府采购投标人操作手册

# 目 录

- 一、系统登陆
- 二、开标流程
- 三、其他功能介绍
- 四、注意事项

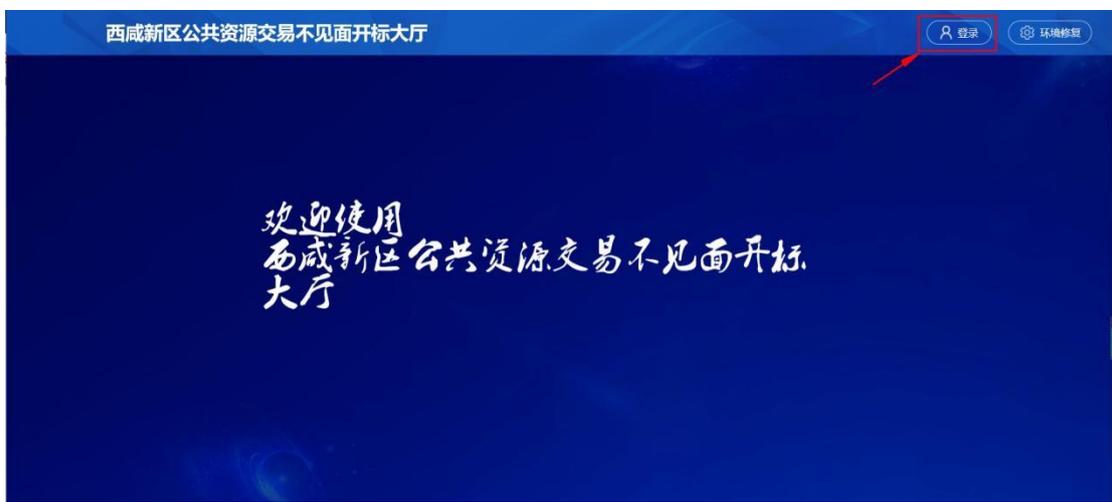
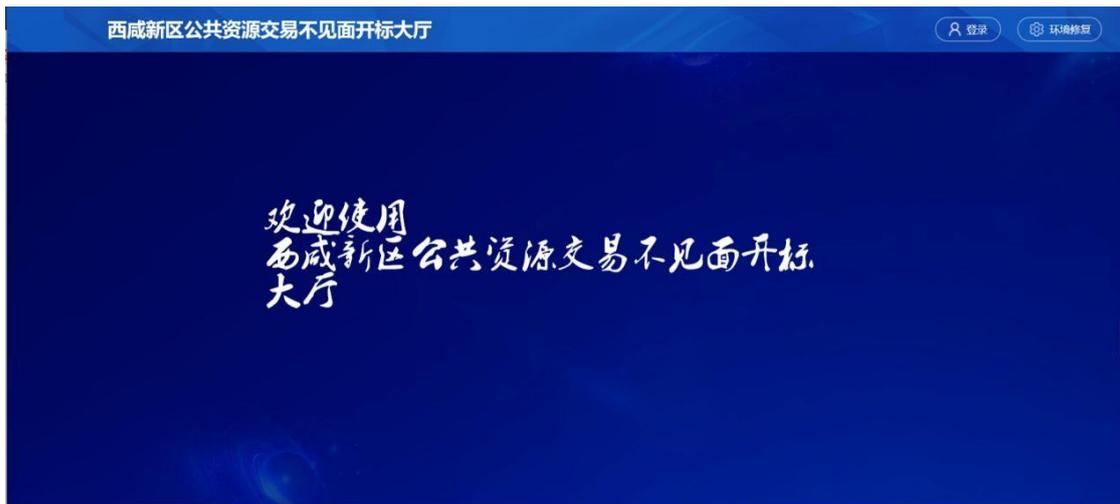
## 一、系统登陆

1、打开西咸新区公共资源交易网站（<http://xxxq.sxggzyjy.cn/>）点击【电子交易平台】 【不见面开标系统】进入不见面开标大厅登陆首页。



请选择您要登录的交易系统





2、点击【登陆】——挑选投标人身份使用 CA 锁登陆系统。

备注：推荐使用 IE11 浏览器，

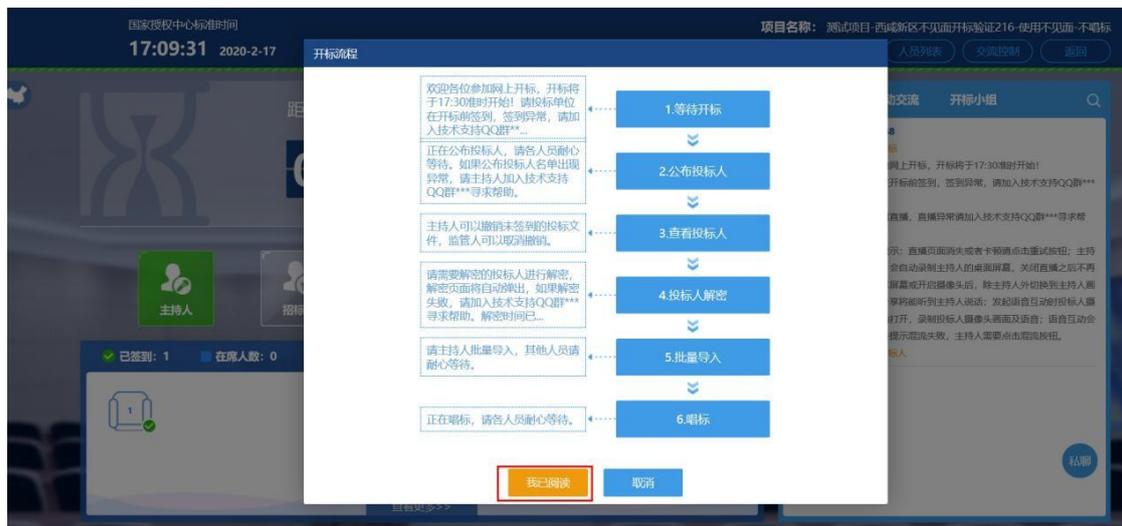
## 二、开标流程

### 我的项目

在我的项目里面找到等待开标的项目，点击进入不见面开标会议室。



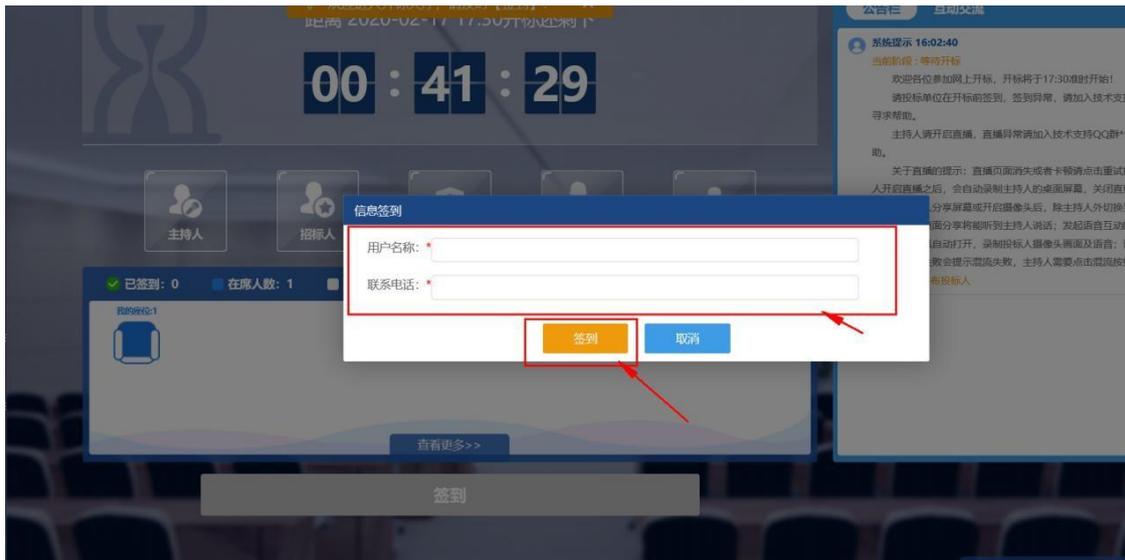
### 阅读开标流程



投标人阅读开标流程，并在开标倒计时结束先完成在线签到。

点击签到打开信息录入页面，完成相关信息录入后，点击签到即可完成签到。

备注：投标人须在开标前 1 小时内完成在线签到工作，否则无法参加不见面开标。



## 公布投标人



开标时间到了后，系统会在右侧公告栏给出提醒，等待公布投标人

投标人公布完成后，投标人名单有图标展示模式和列表展示模式，可根据自己意愿进行切换。



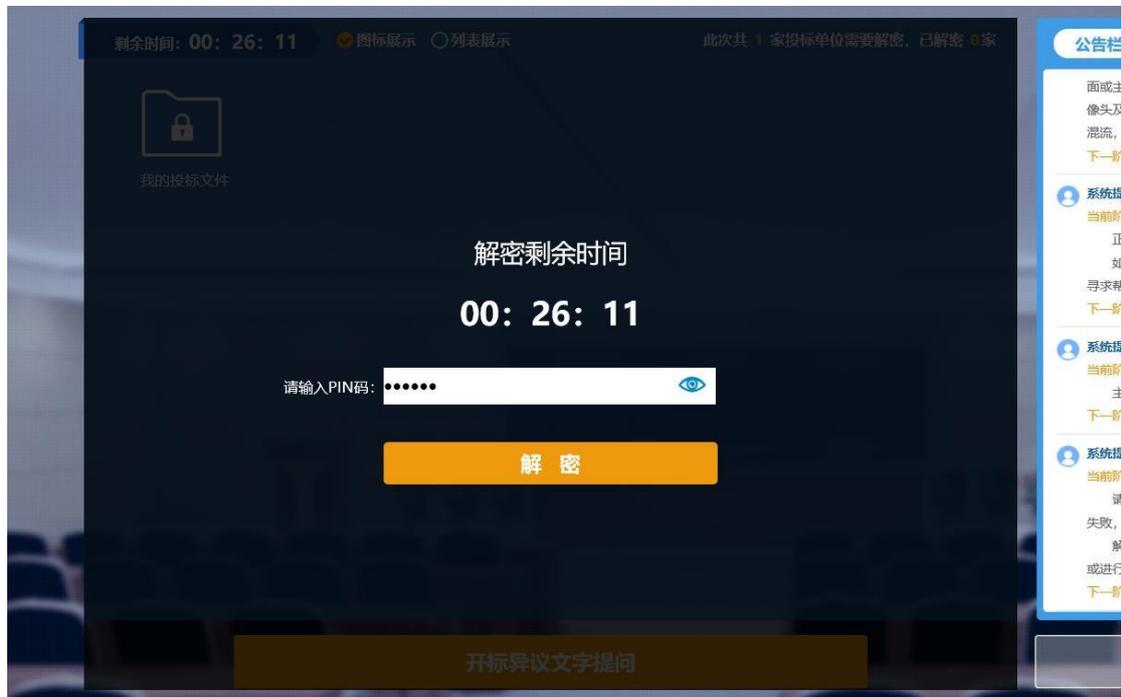
所有投标单位 图标展示 列表展示 报名单位数: 1 家, 递交投标文件单位数: 1 家

序号	投标单位名称	递交状态	文件状态	文件送达时间
1	省公共资源权益类测试KEY-9	已递交	未启封	2020-02-17 14:41:22

公告

寻  
助。  
人  
录  
面  
像  
混  
下  
系  
当  
寻  
下  
系  
当  
下

## 远程解密



代理进入解密阶段后，投标人需在规定时间内进行远程解密操作。

解密成功后图标展示页面会显示一个绿色的解锁图标，列表页面会直接显示蓝色的解密成功。

剩余时间: 00: 23: 54  图标展示  列表展示 此次共 1 家投标单位需要解密, 已解密 1 家

公告

我的投标文件

面  
像  
混  
下  
系  
当  
下  
系  
当  
下  
系  
当  
失  
或  
下

剩余时间: 00: 22: 53  图标展示  列表展示 此次共 1 家投标单位需要解密, 已解密 1 家

序号	投标单位名称	投标单位解密状态	解密时间	最终解密状态
1	我的投标文件	解密成功	2020-02-17 19:33:58	解密成功

开标异议文字提问

## 公布开标结果

解密成功后投标人可在线等待，等待公布开标结果。



序号	投标单位名称	投标总价 (合计) (元)
1	省公共资源权益类测试KEY-9	1

开标异议文字提问

## 开标结束



开标会结束，感谢各投标人的参加，谢谢!

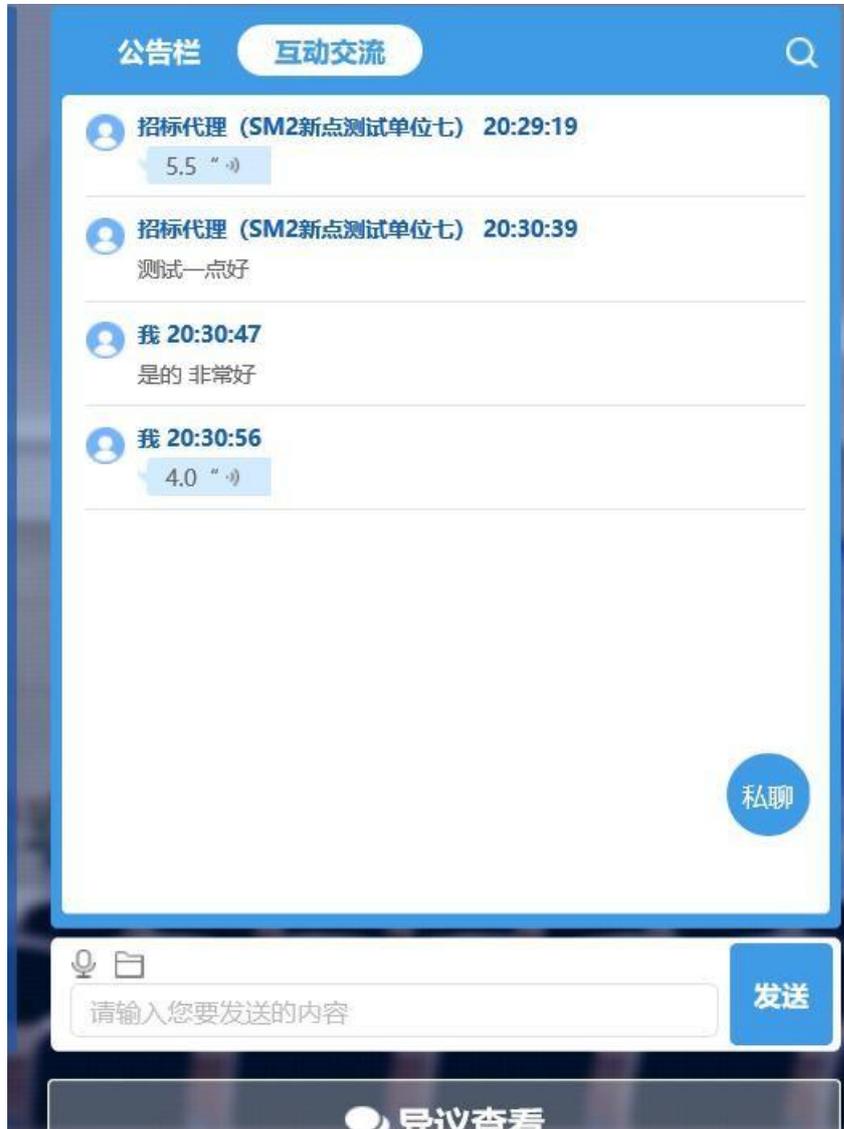
开标评价

开标结束后投标人可对开标过程进行评价。

### 三、其他功能介绍

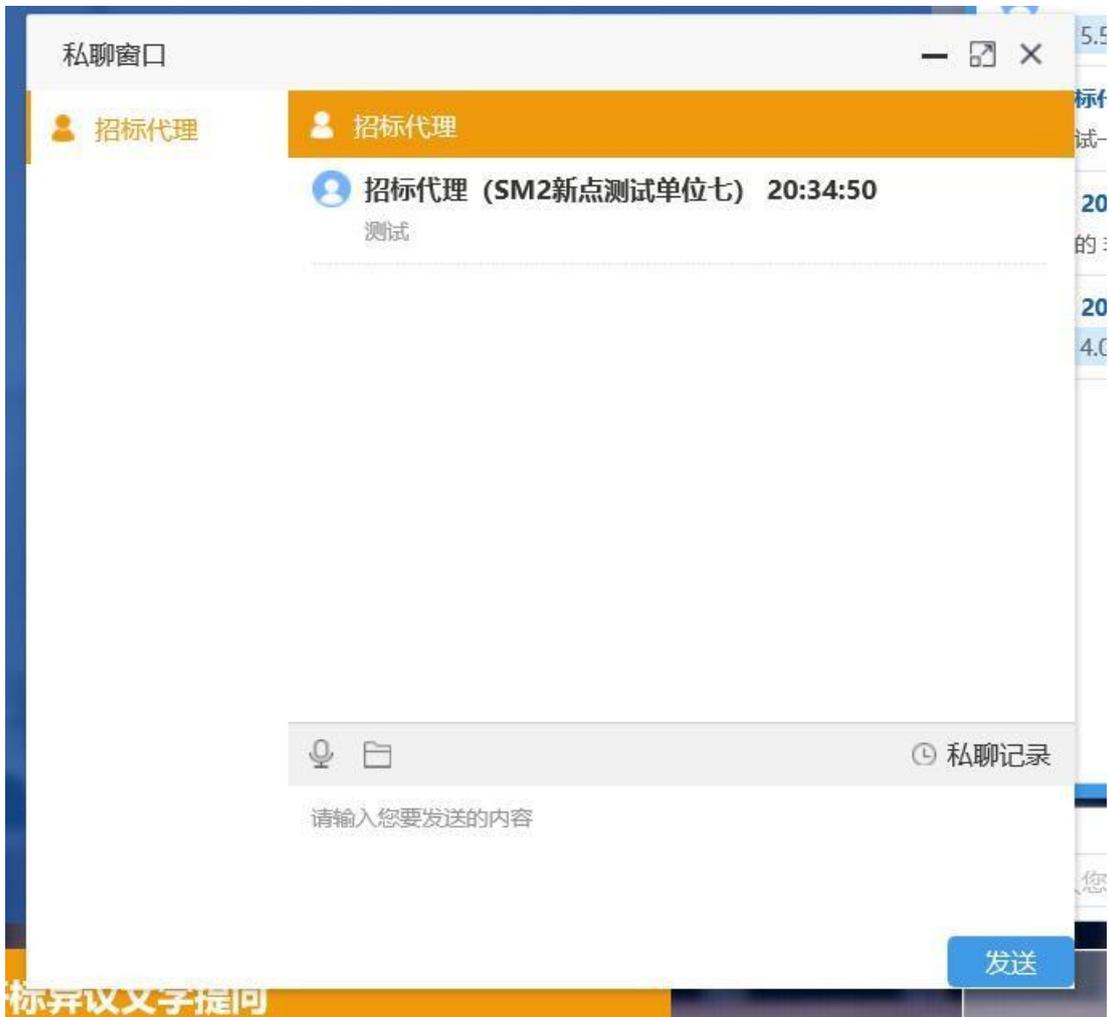
#### 互动交流

投标人可在互动交流页面查看代理机构发出的文字、语音信息，当代理发



起群聊的时候，投标人可以文字、语音方式在其中进行响应或回复。

当代理开启私聊，并有人向投标人发送了私聊信息后，投标人端会在左下角看到有私聊提醒，点击即可与其进行私聊。



## 开标异议文字提问

投标人可通过开标异议文字提问向代理机构提出异议

A screenshot of a web form titled '提交异议' (Submit Objection) in a dark blue header bar. The form contains three main sections: 1. '异议内容:' (Objection Content) with a text input field containing '测试仪一丝一等' and a character count '7/200'. 2. '依据和理由:' (Basis and Reason) with a text input field containing a long string of '1's and a character count '40/200'. 3. '附件:' (Attachments) with the instruction '最多上传三个, 支持pdf, doc, docx格式, 单文件最大2M.' and a plus sign icon in a box. At the bottom of the form is a blue button labeled '提交异议' (Submit Objection).

填写异议内容、依据和理由，有相关附件支撑的课上传相关附件。



#### 四、注意事项

1、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响），浏览器要求使用 IE11 浏览器，且电脑已经正确安装了陕西省公共资源 CA 驱动。

2、建议投标人在开标前 1 小时内登录不见面开标大厅，并及时签到（开标前 60 分钟开始签到），否则将无法参与不见面开标活动。

3、投标人需注意 CA 锁一定要提前准备好，并确保 CA 锁为制作投标文件的 CA 锁。

4、及时关注右侧公告及互动栏目信息，并尽快做出响应。