

采购项目编号：JXZY-2025-2-028

凤翔区竞存中学物业管理服务项目

竞争性磋商文件

陕西嘉旭志业项目管理有限公司

二〇二五年十二月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	1
第二章 供应商须知	4
第三章 采购内容和要求	21
第四章 合同条款及格式	25
第五章 评审办法	28
第六章 响应文件格式	39

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

凤翔区竞存中学物业管理服务项目采购项目的潜在供应商应在陕西省宝鸡市金台区金台大道金融广场 C 座 902 室获取采购文件，并于 2025 年 12 月 25 日 14 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：JXZY-2025-2-028

项目名称：凤翔区竞存中学物业管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：259200.00 元

采购需求：

合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）：

合同包预算金额：259200.00 元

合同包最高限价：259200.00 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	初中教育 服务	凤翔区竞存 中学物业管 理服务项目	1 (项)	详见采购 文件	259200.00	259200.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：详见竞争性磋商文件。

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（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位，并提供相关声明函。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）特定资格要求如下：

（1）具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明；

（2）供应商应授权合法的人员参加投标，其中法定代表人直接参加的，须出具身份证，并与营业执照上信息一致；被授权代表参加的，须出具法定代表人授权书及被授权人身份证，非法人单位的负责人均参照执行；

（3）社会保障资金缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 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供应商应提供相关证明）；

（4）税收缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 1 个月的纳税证明或完税证明，（依法免税的供应商应提供相关文件证明）；

（5）财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的 2024 年度财务审计报告或开标前 6 个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或基本账户证明）；

（6）供应商不得为“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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供应商；

（7）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

（8）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书）

（9）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位不得同时参加。

三、获取采购文件

时间：2025 年 12 月 15 日至 2025 年 12 月 19 日，每天上午 09 时 00 分至 12 时 00 分，下午 14 时 00 分至 17 时 30 分（北京时间）

途径：陕西省宝鸡市金台区金台大道金融广场 C 座 902 室

方式：现场获取

售价：0元

四、响应文件提交

截止时间：2025年12月25日14时00分00秒（北京时间）

地点：宝鸡市金台大道宝鸡科技创新服务中心（阳光酒店西）5楼522会议室

五、开启

时间：2025年12月25日14时00分00秒（北京时间）

地点：宝鸡市金台大道宝鸡科技创新服务中心（阳光酒店西）5楼522会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

获取磋商文件请携带法人授权委托书原件、经办人身份证原件及加盖公章的身份证复印件（法人前来只需携带身份证原件及加盖公章的复印件），谢绝邮寄。

八、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：宝鸡市凤翔区竞存中学

地址：宝鸡市凤翔区秦凤路6号

联系方式：0917-7235866

2. 采购代理机构信息

名称：陕西嘉旭志业项目管理有限公司

地址：陕西省宝鸡市金台区金台大道金融广场B座909室

联系方式：0917-3651369

3. 项目联系方式

项目联系人：贾女士

电话：0917-3651369

陕西嘉旭志业项目管理有限公司

2025年12月14日

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	条款名称	说明和要求
1	采购人	名称：宝鸡市凤翔区竞存中学 地址：宝鸡市凤翔区 联系人：王老师 电话：0917-7235866
2	采购代理机构	名称：陕西嘉旭志业项目管理有限公司 地址：陕西省宝鸡市金台区金台大道金融广场 B 座 909 室 联系人：贾女士 联系方式：0917-3651369
3	采购预算	259200.00 元
4	采购内容和要求	详见第三章采购内容及要求
5	服务期	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日
6	质量	合格
7	供应商资格要求及条件	7.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 7.2 落实政府采购政策需满足的资格要求： 合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）落实政府采购政策需满足的资格要求如下： 本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位，并提供相关声明函。本项目采购标的所属行业为：物业管理。 7.3 本项目的特定资格要求： 合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）特定资格要求如下： (1) 具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家

		<p>规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明；</p> <p>（2）供应商应授权合法的人员参加投标，其中法定代表人直接参加的，须出具身份证件，并与营业执照上信息一致；被授权代表参加的，须出具法定代表人授权书及被授权人身份证件，非法人单位的负责人均参照执行；</p> <p>（3）社会保障资金缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 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供应商应提供相关证明；</p> <p>（4）税收缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 1 个月的纳税证明或完税证明，依法免税的供应商应提供相关文件证明；</p> <p>（5）财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的 2024 年度财务审计报告或开标前 6 个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或基本账户证明）；</p> <p>（6）供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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供应商；</p> <p>（7）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；</p> <p>（8）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书）；</p> <p>（9）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位不得同时参加。</p>
8	现场勘察、标前答疑会	不组织。采购人认为有必要，另行书面通知。

9	供应商对竞争性磋商文件提出质疑的时间	供应商若对竞争性磋商文件有质疑的，在磋商响应文件递交截止时间 5 日前，以书面形式向采购代理机构提出，在此之后提出的质疑无效。
10	构成竞争性磋商文件的其他文件	竞争性磋商文件的澄清、修改及有关补充通知为竞争性磋商文件的有效组成部分。
11	磋商响应文件递交截止时间及磋商时间和地点	磋商时间：2025 年 12 月 25 日 14 时 00 分 00 秒（北京时间） 磋商地点：宝鸡市金台大道宝鸡科技创新服务中心（阳光酒店西）5 楼 522 会议室
12	磋商有效期	自磋商之日起 90 日历天。
13	磋商保证金	<p>(1) 磋商保证金的形式：磋商保证金应为人民币，可采用下列任何一种形式支付：支票、汇票、本票、保函等非现金形式交纳或提交保证金。</p> <p>(2) 磋商保证金的金额：壹仟元整（小写：1000.00 元）。</p> <p>(3) 保证金汇款账户：</p> <p>开户名称：陕西嘉旭志业项目管理有限公司西安分公司 开户银行：中国工商银行股份有限公司西安小寨支行 账 号：3700 0216 0920 0163 181</p> <p>备注：(1) 保证金缴纳凭证/保函必须注明 JXZY-2025-2-028 项目磋商保证金。</p> <p>(2) 磋商保证金以供应商名称汇款，如以个人汇款，视为无效。</p> <p>(3) 供应商未交纳、未足额交纳或未按规定时间交纳保证金（保函）的，将被视为自动放弃投标权利。</p> <p>(4) 磋商保证金的交付单位和供应商的名称必须一致，否则将视为投标无效。</p>
14	备选磋商方案和报价	不接受备选磋商方案和多个报价。
15	盖章签字	供应商必须按照磋商文件的规定和要求盖章、签字。
16	磋商响应文件数量、装订	磋商响应文件一律采用胶装方式装订。磋商响应文件共四份，其中正本一份，副本二份，电子文件（U 盘或移动硬盘，谢绝

		光盘)一份。正、副本分别各自装订成册,正副本及电子版密封在同一个密封袋内。标袋上注明“磋商时启封”字样。对未按磋商文件要求方式装订和递交的磋商响应文件,将作为无效磋商响应文件。
17	磋商小组组成	磋商小组共3人,从陕西省专家库随机抽取2人,采购人代表1人。
18	评审办法及标准	详见磋商文件第五章。
19	代理服务费	1. 依据《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)和国家发展改革委员会颁发的《关于采购代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号)、国家发展改革委员会颁发的《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号)规定标准收取。 2. 成交供应商在领取成交通知书时一次性付清。
20	本项目所属行业	物业管理

注: 供应商须知前附表与采购文件正文对同一事项描述不一致的,以供应商须知前附表为准。

一. 总则

1、项目概况

(1) 根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章的规定，本项目已具备采购条件，现对本项目进行竞争性磋商。

(2) 本项目采购人：见供应商须知前附表。

(3) 本项目采购代理机构：见供应商须知前附表。

(4) 本项目名称：见供应商须知前附表。

二. 磋商文件

1、磋商文件

磋商文件是根据本项目的特点和需求编制，由磋商文件总目录所列内容组成。

(1) 竞争性磋商公告；

(2) 供应商须知；

(3) 采购内容和要求；

(4) 合同条款及格式；

(5) 评审办法；

(6) 响应文件格式。

2、磋商文件的澄清及修改

采购代理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。澄清和修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理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，并对供应商具有约束力。供应商在收到上述通知后，应当立即以书面形式向采购代理机构确认；不足 5 日的，采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

3、质疑提出与答复

(1) 供应商认为采购文件、采购过程、成交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 7 个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出(质疑函接收联系人、联系电话和通讯地址等详见磋商公告)。

(2) 质疑供应商法定代表人提交质疑的，须出具法定代表人资格证明书；委托代理人提交质疑的，必须向其出具授权委托书，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，由法定代表人签字或者盖章，并加盖单位公章。

质疑函应当包括下列内容：

- 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。

备注：供应商须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

(3) 质疑有以下情形之一的，采购代理机构不予受理：

- 1) 未按规定程序和渠道提出质疑的；
- 2) 超过法定质疑期限的；
- 3) 书面质疑的形式和内容不符合上述要求的；
- 4) 提出的质疑事项已经明确答复的；
- 5) 法律法规规定的其他不予受理的条件。

(4) 采购代理机构应当在收到质疑函后 7 个工作日内做出书面答复。答复内容同时通知与处理结果有关的供应商，但答复内容不得涉及供应商的商业秘密。

4、磋商的处理依据

磋商小组有权对在磋商过程中出现的一切问题，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实施条例》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的条款，本着公开、公平、公正的原则进行处理。

5、解释权归属

本次磋商文件的解释权归采购代理机构。

三. 磋商要求

1、响应文件的组成

响应文件必须根据磋商文件提供的内容及格式编制，并对磋商文件做出实质性响应。
主要包括下列内容：（但不限于以下内容）

- (1) 磋商函；
- (2) 磋商报价表(首次报价)；
- (3) 供应商资格证明文件；
- (4) 商务偏离表；
- (5) 服务方案；
- (6) 拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书；
- (7) 磋商保证金；
- (8) 供应商认为需要提交的其他文件或资料。

2、磋商报价

- (1) 磋商报价是指项目达到正常使用条件下的所有费用，包括人工费、服务费、设备费、税费等一切相关费用，以磋商文件的内容和要求作为依据；
- (2) 磋商供应商应在磋商响应文件中的响应报价表上，标明费用组成；任何有选择的报价不予接受；
- (3) 磋商货币：人民币；单位：元(精确到小数点后两位)；
- (4) 响应报价表应有法定代表人或被授权人的签字；
- (5) 合同价格：经磋商小组确认的某一磋商供应商的最终报价，在合同执行过程中是固定不变的，不受外汇汇率及市场价格变化的影响；
- (6) 凡因磋商供应商对磋商文件阅读不深、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磋商供应商自负；
- (7) 磋商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磋商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，有可能影响设计质量和不能诚信履约的，可要求该磋商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，磋商小组可以取消该磋商供应商的成交候选资格。

3、磋商有效期

响应文件有效期为自磋商之日起算 90 日历天；响应文件无磋商有效期或有效期短于磋商文件规定的磋商有效期，按无效响应文件处理。成交供应商的响应文件有效期延长至合同执行完毕。

4、磋商保证金

(1) 磋商保证金递交方式：见供应商须知前附表。

(2) 磋商保证金递交截止时间：见供应商须知前附表。

(3) 采用磋商保证金方式的供应商，磋商保证金仅限于通过对公账户以转账形式交纳，磋商结束后以转账形式退至供应商对公账户内。供应商汇款后，须按竞争性磋商文件规定将磋商保证金转账凭证附在响应文件相应位置。

(4) 供应商参加磋商时，必须以竞争性磋商文件规定的方式提交磋商担保，并作为其磋商响应的一部分。磋商现场不办理担保收取事宜。若采购代理机构未在磋商担保递交截止时间收到足额磋商保证金或有效磋商担保函的，或未在磋商响应文件中附磋商担保凭证的，其磋商响应文件无效。

(5) 退还磋商保证金：

1) 在磋商截止时间前撤回已提交磋商响应文件的供应商的磋商保证金，将在采购代理机构收到供应商书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还。

2) 所有未成交供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。

3) 成交响应文件的磋商保证金，在成交供应商按规定交纳代理服务费、按规定与采购人签订采购合同后，在 5 个工作日内予以全额无息退还

4) 发生下列情况之一，磋商保证金将被没收：

- a. 磋商后在磋商文件规定的磋商有效期间，供应商撤回其所递交的响应文件；
- b. 成交供应商在规定的时间内未能签订合同；
- c. 成交供应商未按时缴付成交服务费；
- d. 由于供应商的原因导致成交无效的。

5、资格审查资料

- (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（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位，并提供相关声明函。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

（3）本项目的特定资格要求：

合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）特定资格要求如下：

1) 具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明；

2) 供应商应授权合法的人员参加投标，其中法定代表人直接参加的，须出具身份证件，并与营业执照上信息一致；被授权代表参加的，须出具法定代表人授权书及被授权人身份证件，非法人单位的负责人均参照执行；

3) 社会保障资金缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 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供应商应提供相关证明；

4) 税收缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 1 个月的纳税证明或完税证明，依法免税的供应商应提供相关文件证明；

5) 财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的 2024 年度财务审计报告或开标前 6 个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或基本账户证明）；

6) 供应商不得为“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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供应商；

7) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

8) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书）

9) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位不得同时参加。

6、备选磋商方案

供应商不得递交备选磋商方案。

7、磋商响应文件的制作和签署

（1）供应商须依据磋商文件内容和响应文件格式的要求编制响应文件；

(2) 磋商响应文件正本一份、副本两份，按序逐页编制页码、胶装装订成册，且封面须清楚地标明“正本”或“副本”；若正本和副本不符，以正本书面文件为准；同时提供与正本内容一致的电子版壹份。响应文件的正本和所有的副本均需打印或用不褪色的蓝（黑）墨水填写，注明“正本”“副本”字样。

(3) 供应商在响应文件中指定的页面的落款处，按磋商文件要求加盖章或签字。

(4) 供应商名称应填写全称，同时加盖公章；

(5) 响应文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权人在改动处旁签字方为有效；

(6) 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

(7) 磋商响应文件按磋商文件及评标办法编制内容，并编制目录及连续页码。

8、文字要求

本次磋商只接受简体中文文字的响应文件。

9、本项目不接受联合体磋商。

四. 响应文件封装、递交

1、响应文件的封装及标记

(1) 响应文件封装

纸质版磋商响应文件一律采用胶装方式装订。磋商响应文件正本一份，副本两份，电子版一份。纸质磋商响应文件建议 A4 纸双面打印，分别各自装订成册。磋商响应文件正本、副本与电子版统一密封在一个标袋内。

(2) 如果供应商未按上述要求密封及加写标记的响应文件、误投、过早启封的响应文件，采购代理机构将拒绝接收，并退回供应商。采购代理机构对响应文件的误投和提前启封概不负责。

(3) 供应商必须在磋商文件规定的时间和地点，将全部响应文件递交至采购代理机构项目承办人；

(4) 采购代理机构项目承办人在磋商文件规定的响应文件递交截止时间前，只负责响应文件的接收、清点、造册登记工作，并请法定代表人或被授权人签字确认，对其有效性不负任何责任；

(5) 采购代理机构在宣布递交响应文件时间截止之后，拒绝接收任何人送达、递交的响应文件；

(6) 无论供应商成交与否或者废标，其响应文件恕不退还。

3、响应文件递交截止时间

(1) 供应商必须在磋商文件规定的递交截止时间之前递交响应文件，采购代理机构在截止时间后拒绝接收任何响应文件。

(2) 采购代理机构因采购人推迟磋商截止时间时，应以书面（或传真）的形式，通知所有供应商；在这种情况下，采购代理机构和供应商的权利和义务将受到新的截止期的约束。

4、响应文件的修改和撤回

(1) 响应文件递交后，如果供应商提出书面修改和撤回响应文件要求，在截止时间前以书面形式送达采购代理机构；

(2) 供应商修改响应文件的书面材料，须密封送达采购代理机构，修改或补充的内容应按磋商文件要求签署、盖章、密封、标记，并作为响应文件的组成部分；

(3) 撤回响应文件应以书面（或传真）的形式通知采购代理机构。如采取传真形式撤回响应文件，随后必须补充有法定代表人或被授权人签署的要求撤回响应文件的正式文件；撤回响应文件的时间以送达采购代理机构到达日期为准；

(4) 在磋商截止时间后到磋商文件规定的磋商有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件；

(5) 供应商在响应文件递交截止时间后，不得对其响应文件做任何修改。

五. 磋商

1. 磋商响应文件开启和评审

(1) 采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点组织磋商会议。

(2) 磋商大会由采购代理机构主持，磋商小组成员、采购人代表、监督机构代表、供应商法定代表人或被授权人及有关工作人员参加，参加磋商的人员应签名报到，以证明其出席。

(3) 由监督单位对各供应商的身份进行核验（核验内容有：法人授权委托书、委

托代理人身份证原件及复印件，法人参与仅提供法人身份证原件及复印件）。

（4）由监督单位、采购人和供应商法定代表人或被授权人检查响应文件的密封情况。

（5）查验响应文件密封情况，确认无误后拆封，由采购代理机构指定专人负责将供应商的名称、项目名称记录，并存档备案。

六. 评 审

1. 评标

（1）采购单位将按照《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》等有关规定组建磋商小组。磋商小组由采购人代表及评审专家组成，评审专家从政府采购专家库中随机抽取产生。磋商小组专家人数应占总人数的 2/3 以上。磋商小组负责对具备实质性响应的响应文件进行评估和比较。

（2）磋商小组成员应当遵守并履行下列职责义务：

1) 遵纪守法，客观、公正、认真负责地履行职责，审查响应文件是否符合磋商文件的要求，并做出评价；

2) 磋商小组可要求供应商就响应文件中含义不明确的内容进行书面说明并提供相关材料。

3) 依据磋商文件的要求和评审标准进行评审，推荐成交候选供应商名单，对评审意见承担个人责任；

4) 对评标过程及各供应商的商业机密予以保密；

5) 拟定评标结果；

6) 配合采购人、采购代理机构答复各供应商提出的质疑；

7) 配合各部门处理投诉工作。

（3）磋商小组将按照评审办法，对有实质性响应的响应文件进行评审、比较。

2. 评审程序

磋商的全过程分为磋商响应文件的初审、磋商响应文件的澄清、供应商磋商、最终报价、综合评审、推荐成交候选供应商六个阶段。

3. 定标

磋商小组依据磋商办法，对响应文件进行评审和比较，向采购人提出书面评审报告

并依据综合评审得分结果由高到低的顺序推荐合格的成交候选人。采购人根据磋商小组提交的评审报告和采购代理机构的《成交结果确认函》，按照最高分确定成交人，并出具《成交复函》。

七. 签订合同

1、成交后，成交供应商在收到成交通知书后 25 日内，应按磋商文件的要求与采购人洽谈合同条款，并签订合同，同时送监督机构备案，磋商文件及成交供应商的响应文件均作为合同的组成部分；

2、政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十；

3、成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排序在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推，也可以重新开展采购活动。因自身原因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。

4、根据需要，采购代理机构可会同采购人负责监督、协调和处理履约过程中出现的问题；

5、政府采购管理部门在合同履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

八. 成交服务费

(1) 依据《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980 号)和国家发展改革委员会颁发的《关于采购代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号)、国家发展改革委员会颁发的《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534 号)规定标准收取。

(2) 成交供应商须向采购代理机构缴纳足额代理服务费等相关费用后，凭交款凭据领取成交通知书。

九. 其它事项

1、成交供应商确定后，成交供应商无正当理由拖延或拒签合同的，或未能按照规定

的时间提供履约担保，采购人有权取消其成交资格，并按评审顺序重新确定成交供应商。同时报请监督机构予以通报，禁止其进入政府采购市场，并没收其保证金。给采购人造成损失超过磋商保证金额的，还应当对超过部分予以赔偿，并依法承担相应法律责任。

2、其他未尽事宜，按照《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》等法律法规的有关条款执行。

十、附件

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_____的_____采购活动,工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者: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(采购文件中明确的所属行业);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。

单位名称: _____(盖章)

日 期: _____

注: 1.响应文件提供的《小型、微型企业声明函》必须真实有效,如果被举报经查实出具虚假声明函的,将被取消投标资格,并按有关规定予以处理。

2.符合中小企业划型标准的企业请提供本函,不符合的不提供本函

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: _____

注：非残疾人福利性单位无需提供。

监狱企业声明函

本单位郑重声明下列事项(按照实际情况勾选或填空):

(1) 本企业(单位)_____ (请填写: 是、不是)监狱企业。如果是, 后附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) 本企业(单位)_____ (请填写: 是、不是)为联合体一方, 提供本企业(单位)制造的货物, 由本企业(单位)承担工程、提供服务。本企业(单位)提供协议合同金额占到共同投标协议合同总金额的比例为_____。

本企业(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: _____

注: 符合《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》价格扣减条件的供应商须提交。

注: 非监狱企业无需提供。

第三章 采购内容和要求

一、采购内容

宝鸡市凤翔区竞存中学物业管理服务（安保 5 名，保洁 2 名）。

二、商务要求

1、基本条件：安保，男性，年龄 25-55 周岁，身高 ≥ 1.65 米；保洁，女性，年龄 25-50 周岁；五官端正、身体健康无疾病、无近视且视力良好；初中及以上文化程度。
工作人员须有保安证，健康证。

2、健康及背景：无精神病（含家族史）、无生理缺陷、无慢性病及传染病；思想品德良好，无违法犯罪前科；具备一定法律常识，性格稳重。

3、特殊优先：退伍军人在同等条件下优先录用。

4、安保负责学校日常安保、人员/车辆出入管理、校园巡逻、安全保障及校方交办的其他临时性工作；保洁负责公寓卫生打扫保洁、防疫消杀、学生入宿行为习惯和纪律管理，学校所有卫生间及校园卫生打扫和保洁及校方交办的其他临时性工作。

5、需遵守学校各项规章制度，热爱教育事业并愿意长期从事相关工作。

6、服务内容及要求

（1）学校门卫值班及安全管理工作（工作时间24小时制在岗）

服务内容：

- 1) 24小时负责学校进出入口门卫安全管理工作。
- 2) 校园内24小时安全巡视工作。
- 3) 学校的外来人员及车辆的登记管理工作。
- 4) 学生上下学秩序和安全维护工作。
- 5) 负责学校安全突发事件的处理。
- 6) 负责维护学生考试及活动期间安全及维护工作。
- 7) 负责学校内的防火防盗安全工作。
- 8) 严格监督学生的请休假及外出登记管理工作。
- 9) 负责学校内收发信件及分发报纸。
- 10) 负责校门口三包责任范围内的卫生清洁工作。

服务要求:

- 1) 员工年龄不超过55周岁，身体健康，无犯罪记录。
 - 2) 工作期间不得擅离岗位，聚众聊天、不准办理私事严格履行交接班制度，做好交接班记录。
 - 3) 服装干净、整洁并正确佩戴工牌，文明礼貌，不得与学生、老师及家长发生任何争执和争吵，维护学校整体形象。
 - 4) 对校内各区域进行定时、定点巡查，发现可疑人员进行询问，必要时劝离出校。
 - 5) 根据学校要求严格执行学校门禁制度，准时开门、闭门。
 - 6) 对外来人员进行登记严查证件，对进出物资、设施进行详细的出入登记。保证车辆在规定地点有序停放。
 - 7) 巡查期间发现楼内设置、设备损坏和故障的及时报修，确保校园内的办公及教学秩序无任何闲杂人员自由出入。
 - 8) 熟悉掌握学校内安全消防设备的操作规程，掌握设备性能，杜绝火灾、偷盗事件的发生。
 - 9) 学生上下学期间严格维护现场秩序，指挥交通。保护学生安全。
 - 10) 对收发信件做好登记，无遗漏。不私藏信件，对收发信件的内容及个人信息严格保密不得泄露。及时为学校各办公室配送报纸。
 - 11) 按时、按要求对学校门口三包范围内的卫生进行及时清扫。
 - 12) 及时处理学校内的临时性工作。
- (2) 保洁服务内容及要求（工作时间24小时制在岗，学生在校期间工作人员均需在岗）**

服务内容:

包括服务范围内公共场地、房屋建筑物共用部分及公共设备设施的消毒、清洁、环境保持及建筑物内垃圾的收集、分类、日产日清。

- 1) 环境清洁
楼梯、大厅、走廊、卫生间等所有公共部位、公共场地日常清洁保养，垃圾等废弃物清理等，具体如下：

①办公楼内外环境保洁,办公楼内环境包括大厅、走廊、会议室及公共部位的保洁工作。

②部分办公室室内的卫生保洁; 会议室、接待室及部分功能空间的室内卫生保洁。

③除学校学生打扫的区域以外的操场、校园道路、各楼宇四周、公用大卫生间区域保洁服务。

④各教学楼、实验楼卫生间、楼梯、扶手等区域的保洁服务工作。

⑤负责学生考试及活动期间的卫生清洁服务工作。

⑥负责学校大型活动期间接待服务工作。

⑦按照划分保洁区域, 严格依照保洁作业流程和作业指导书, 规范操作保质、保量、按照完成当日清洁工作, 日常办公垃圾做到垃圾分类处置、及时清运;

⑧院内道路、绿化带、硬化地面等室外公共区域清洁保洁, 楼外立面清洁;

⑨坚持常规巡视、检查, 对重点保洁区(点)要及时、经常巡视、清扫保持环境卫生处于良好状态, 做好当班各类工作记录。

⑩定期检查、保养给排水管道并及时清理雨、污水井。

⑪负责校内垃圾外运工作。

⑫妥善保管、保持工具、器具及清洁用品正确、安全使用, 及时清洁。

⑬在其保洁责任区域内, 发现有事故隐患及设施、设备损坏, 要及时向主管各领导和有关部门报告, 及时处理并做好现场工作记录。

⑭配合协助主管领导处理突发、紧急事件。

⑮学校安排的其他临时性工作。

2) 除“四害”管理和卫生消毒

定期开展楼内卫生消杀及除四害工作, 灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定的标准。科学有效地进行卫生消毒。

服务要求:

①员工年龄不超过55周岁, 身体健康, 无犯罪记录。

②工作期间不得擅离岗位, 聚众聊天、不准办理私事。

③尊敬客户, 服从领导, 团结同事, 互帮互助。

④服装干净、整洁并正确佩戴工牌，文明礼貌，不得与学生、老师及家长发生任何争执和争吵，维护学校整体形象。

⑤地面光亮、无水渍、污渍及垃圾杂物。

⑥各公共设施及各类物件的保洁工具摆放整齐。

⑦垃圾桶内的垃圾随时不超过垃圾装置的2/3且无异味。

⑧烟灰装置无痰迹污物、洁净且装量不超过烟盖的2/3，烟头不超过3个。

⑨外墙面无浮灰、斜视无迹印，无粘贴广告。

⑩天花灯具无蜘蛛网、无浮灰。

⑪玻璃窗及玻璃大门光亮、无污渍。

⑫清洁作业时，应设置警戒线或温馨提示牌。

⑬雨天或潮湿天气时，室内应放置防滑地垫，并放置温馨提示牌。

⑭消防栓、灭火器、电器开关及各种指示牌、标识无灰尘，无污渍。

⑮屋面树叶垃圾、污水井、雨水井无垃圾及沉淀物，每年清扫清理不少于4次。

7、付款方式：按月进行转账支付。

注：商务要求为实质性要求，不得负偏离。

第四章 合同条款及格式

(以甲乙双方最终签订为准)

甲方(全称) : _____

供应商(全称) : _____

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称: _____;
2. 服务期限: _____;
3. 项目地点: _____;
4. 项目内容: _____。

二、组成本合同的文件

1. 协议书;
2. 成交通知书、磋商文件、磋商响应文件、澄清、磋商补充文件;
3. 相关服务建议书;
4. 附录，即：附表内相关服务的范围和内容;

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、合同金额

合同价款形式: _____。

合同金额(大写) : _____ (¥: _____)。

四、结算方式

1. 本项目结算方式：乙方持成交通知书、合同、发票，与甲方结算。甲方付款前，乙方向甲方提供经甲方财务认可的等额正式发票，因乙方开具发票不及时，不规范，不合法或涉嫌虚开发票导致甲方付款延迟的，甲方不承担责任。
2. 付款方式：按月进行转账支付，具体比例及额度由甲乙双方在合同协议书中明确规定。

五、双方权利和义务

1. 甲方的主要责任和权力

- (1) 甲方负责提供所需的相关基础资料及配合其他相关工作；
- (2) 甲方应根据本合同规定，按期足额将项目经费拨付给乙方；
- (3) 甲方有权审查乙方的工作内容及进度，有权向乙方表达对项目内容的意见和建议，乙方应予以充分考虑；
- (4) 甲方有权对项目提出成果要求，督促乙方按计划完成项目并提交符合验收标准的成果。

2. 乙方的主要责任和权力

- (1) 乙方应保质保量按期完成任务。
- (2) 乙方提交的项目成果经验收必须达到相关规范标准。
- (3) 乙方应正确使用项目经费，对甲方拨付的项目经费实行专款专用。
- (4) 乙方应依照合同约定移交所有项目成果。

六、履约保证金

具体以甲方双方在签订合同时协商为准，最高不得超过法律法规标准要求。

七、合同争议的解决

双方约定，凡因执行本合同所发生的与本合同有关的一切争议，当和解或调解不成时，选择下列第（2）种方式解决：

- (1) 将争议提交宝鸡仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向委托方所在地人民法院提起诉讼。

八、协议的生效、变更与解除

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效。
2. 合同双方任何一方提出变更合同或解除合同的要求时，应与另一方协商，获取另一方同意后，签订变更条款或协议，作为本合同的正式附件，方可执行。
3. 一方因对方违反合同或由于不可抗力因素，致使合同履行成为不可能或不必要，有权通知另一方解除合同。
4. 合同双方任何一方逾期两个月不履行合同规定的义务，对方有权解除合同，并索取赔偿。

5. 变更或解除合同造成的损失由双方协商或按责任原则分别承担。

九、不可抗力情况下的免责约定

双方约定不可抗力情况指：双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

十、违约责任

依据《中华人民共和国民法典》、《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》的相关条款和本合同约定，乙方未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向乙方进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给乙方造成的经济损失。

十一、其他（在合同中具体明确）

十二、合同订立

1. 订立时间：_____年_____月_____日。

2. 订立地点：_____。

本合同协议书一式____份，双方各持____份，具有同等法律效力；合同协议书经双方代表签字盖章后即产生法律效力，服务费用结清后失效。双方要恪守信誉，严格履行。

本合同协议书未尽事宜由双方协商解决。

甲方名称（盖章）：

乙方名称（盖章）：

地址：

地址：

代表人（签字）：

代表人（签字）：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

注：上述合同仅作为参考文本，合同签订时双方可根据项目的具体要求进行修订，实质性内容不得违背磋商文件的条款。

第五章 评审办法

一、评审方法

按照《中华人民共和国政府采购法》及实施条例和关于印发《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)的规定,本次评标采用综合评分法,即在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下,按照竞争性磋商文件中规定的各项因素和相应的权重分值进行综合评审后,以总得分最高的供应商作为成交候选供应商并依次排序(最低报价不是成交的唯一标准)。

二、评审标准

1. 初步评审标准

(1) 资格审查标准: 见附件 1 初步审查要素表。

(2) 符合性审查标准: 见附件 1 初步审查要素表。

2. 分值构成与评分标准

见附件 2 评标因素及权重分值表。

三、评审程序

1. 磋商的全过程分为磋商响应文件的初审、磋商响应文件的澄清、供应商磋商、最终报价、综合评审、推荐成交候选供应商六个阶段。最终报价采取集中报价形式。

2. 对磋商响应文件的初审

(1) 资格审查: 磋商小组将依据附件 1 初步审查要素表第(1)项规定的评审标准对磋商响应文件进行资格审查。有一项不符合评审标准的,将被视为未实质性响应磋商文件,其磋商响应文件将按无效文件处理。

(2) 符合性审查: 磋商小组依据附件 1 初步审查要素表第(2)项规定的评审标准对磋商响应文件进行符合性评审。有一项不符合评审标准的,将被视为未实质性响应磋商文件,其磋商响应文件将按无效文件处理。

在资格审查阶段,不符合磋商文件要求的,不得进入符合性审查,在符合性审查时未通过的,不得进入后续评审环节。

3. 磋商响应文件的澄清

(1) 磋商小组发现供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价,有可

能影响工程质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内做出书面说明，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，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

(2) 有效的书面澄清材料，是磋商响应文件的补充材料，成为磋商响应文件的组成部分。

4. 磋商

磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并要求供应商在规定的时间内提交最后报价。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它内容。实质性变动的内容，需经采购人代表确认。

5. 最终报价

磋商结束后，有效响应供应商不少于3家。所有实质性响应的供应商应在规定时间内提交最终报价；最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。

6. 综合评审

对于经初审合格的所有供应商，由磋商小组各成员依据磋商响应文件和最终报价，按照《评标因素及权重分值表》规定的内容独立进行综合评价、比较打分，然后汇总每个供应商的得分，从高到低依次排序，推荐成交候选供应商。

7. 推荐成交候选供应商

磋商小组完成评审后，向采购人提出书面评审，并推荐1-3名成交候选供应商，标明排列顺序。

四、磋商小组当履行下列义务

1. 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
2. 根据采购文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；
3. 参与评审报告的起草；
4. 配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；
5. 配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

五、无效响应文件

1. 响应文件有下列情况之一者将视为无效：

- (1) 磋商响应函、磋商报价表、法定代表人授权书未加盖供应商公章，或未经法定代表人或其授权代表签字或盖章的；
- (2) 响应文件没有法定代表人授权书(法定代表人直接参与的除外)或授权书的合法性或有效性不符合竞争性磋商文件规定的；
- (3) 供应商名称或组织机构与审查内容时不一致的；
- (4) 磋商报价大于预算或与市场价偏离较大，低于成本，形成不正当竞争的；
- (5) 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询到相关主体失信记录的(截止时间点为竞争性磋商公告发出至响应文件递交截止时间止，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、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，采购代理机构将拒绝其参与政府采购活动)；
- (6) 不符合现行法律法规和竞争性磋商文件规定的其他实质性要求的。

2. 有下列情形之一的，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) 不同供应商委托同一单位或个人办理投标事宜；
- (3) 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；
- (4) 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。

六、政策性扣减

专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

七、成交

1. 磋商结果报告由磋商小组全体成员签字确认。

2. 采购人根据磋商结果报告中推荐的成交候选供应商确定成交供应商，以复函通知采购代理机构。

八、特殊情况的处理

1. 计算错误将按以下方法更正：

- (1) 磋商响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

- (2) 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。
 - (3) 按上述修正的顺序和方法调整的报价应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，其响应文件将按无效响应处理。
2. 对于竞争性磋商响应文件中明显的标点符号错误或不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，采购人可以接受。

九、具体评审细则

附件 1:

初步审查要素表

条款号	评审因素	评审标准
(1)	资格评审标准	落实政府采购政策需满足的资格要求
		(1)具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证件证明；
		(2)供应商应授权合法的人员参加投标，其中法定代表人直接参加的，须出具身份证件，并与营业执照上信息一致；被授权代表参加的，须出具法定代表人授权书及被授权人身份证件，非法人单位的负责人均参照执行；
		(3)社会保障资金缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 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供应商应提供相关证明；
		(4)税收缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 1 个月的纳税证明或完税证明，依法免税的供应商应提供相关文件证明；
		(5)财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的 2024 年度财务审计报告或开标前 6 个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或基本账户证明）；
		(6)供应商不得为“信用中国”网站

		(www.creditchina.gov.cn) 中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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供应商；
		(7) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
		(8) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书）；
		(9) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位不得同时参加。

注：以上资格证明文件为必备资质，缺一项或某项达不到要求，按无效文件处理。

(2)	符合性审查	磋商响应文件的签署盖章	磋商响应文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全并加盖公章。
		磋商响应文件格式	应符合“磋商响应文件格式”要求。
		报价唯一	只能有一个有效报价，不得提交选择性报价，按要求提交二次或多次报价，且每轮报价不超过采购预算金额或磋商小组认为低于成本价的报价。
		磋商响应文件份数	应符合“供应商须知前附表”规定的正本、副本、电子版本数量。
		磋商响应文件内容	磋商响应文件内容符合磋商文件要求。
		对磋商文件响应程度	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。
	响应性	服务期	应满足磋商文件中要求的服务期。

	审 查	投标保证金	应满足磋商文件中要求的投标保证金。
		磋商有效期	应满足磋商文件中的规定。

附件 2:

评审因素及权重分值表

评审因素	内容	
投标报价 (20分)	满足磋商文件要求且投标价格最低的投标价为评标基准价, 其价格分为满分, 满分20分。磋商报价得分= (评审基准价 / 投标报价) ×20。	
项目实施方案 (70分)	专项维护实施 方案 (20分)	包含①保洁服务方案②保安服务方案③水电日常维修维 护管理方案④绿植养护方案⑤公寓管理方案五个专项方 案。对各专项方案按下述标准进行打分。每个方案5分, 每个方案的评审标准如下: 方案详细、全面、合理, 由磋商小组赋2.1-4.0分; 方案笼统或无方案, 由磋商小组赋0.1-2.0分; 未提供不得分。
	总体服务方案 (10分)	供应商针对该项目服务方案的分析和理解等进行完整、合 理地阐述, 并给出具体的服务方案(包含但不限于管理架 构、服务计划、实施方案等内容), 按方案完整性、全面 性、专业性进行评审。 (1) 服务方案全面具体、针对性强, 管理责任清晰, 服 务标准高, 质量标准明确, 且具有较强的可操作性及可行 性, 由磋商小组赋7.1-10.0分; (2) 服务方案较为全面具体、针对性较好, 管理责任较 为清晰, 服务标准较高, 质量标准较为明确, 且具有良好 的可操作性及可行性, 由磋商小组赋4.1-7.0分; (3) 服务方案笼统、欠缺针对性, 服务标准较低, 可操 作性不强, 由磋商小组赋0.1-4.0分; 未提供不得分。
	人员配备 (10分)	供应商针对本项目制定服务人员的配备方案: (1) 提供针对本项目的人员配备情况, 根据人员配备的 合理性以及能力进行评审, 分工明确, 同时具有完善、可 持续性的人员管理制度、专业培训计划等措施进行评审。 人员配置充足合理、员工经验丰富, 专业性强, 由磋商小

	<p>组赋4.1-6.0分； 人员配置基本满足项目需要、员工经验较为丰富，由磋商小组赋2.1-4.0分； 人员配置方案简单，员工经验缺乏，，由磋商小组赋0.1-2.0分； 未提供不得分。</p> <p>(2) 根据可调度人员储备情况评审，储备人员可保障重大、突发事件的任务需要。</p> <p>人员配置充足合理、员工经验丰富，专业性强，由磋商小组赋2.1-4.0分； 人员配置基本满足项目需要、员工经验较为丰富，由磋商小组赋0.1-2.0分； 未提供不得分。</p>
投入的配套设备情况 (8分)	<p>供应商针对本项目拟投入的配套设备情况，包含拟投入保洁、保安、水电维修设备及工具、消耗材料、装备，用具分列完整详细。配备具有满足性、合理性、实用性、先进性，规格档次满足本项目使用要求。</p> <p>(1) 用具保有量足，种类齐全，能够较好完成日常物业工作，由磋商小组赋4.1-8.0分； (2) 有一定数量的用具，基本能够保障日常工作，由磋商小组赋0.1-4.0分； 未提供不得分。</p>
人员作业安全措施及培训 (6分)	<p>供应商针对本项目提出人员作业安全措施（包含但不限于安全培训制度、安全教育、保护措施等），按其响应程度计分。</p> <p>(1) 培训制度完整合理，安全教育落到实处，保护措施科学有效，能考虑各种物业服务过程中可能出现的安全隐患，并提出解决方案，由磋商小组赋4.1-6.0分； (2) 培训制度基本完整，理解相对清晰，有一定专业性，由磋商小组赋2.1-4.0分； (3) 培训制度不完整，未达到上述要求，由磋商小组赋</p>

		0.1-2.0分； 未提供不得分。
突发性事件处理方案 (6分)	供应商提供的突发性事件处理方案（包括但不限于雨雪极端天气、水浸、大风、火灾等）措施的有效性、可行性、针对性进行赋分。 (1) 应急预案完备健全，科学性强、合理性强、可操作性强，由磋商小组赋4.1-6.0分； (2) 应急预案较为完备健全，方案具有一定的科学性、合理性、可操作性，由磋商小组赋2.1-4.0分； (3) 应急预案完备程度不强，方案简单不够具体、可操作性不强，或需要优化后才能满足项目需要，由磋商小组赋0.1-2.0分； 未提供不得分。	
服务管理自查制度 (5分)	供应商针对本项目的指定服务管理自查制度。自查制度描述包含人员自查条款、服务流程自查条款、与甲方配合过程自查条款等，自查工作应落到实处，确保物业服务过程中不出现因自身原因影响服务工作。 (1) 自查制度完备健全，科学性强、合理性强、可操作性强，由磋商小组赋1.6-5.0分； (2) 自查制度及方案简单不够具体、可操作性不强，或需要优化后才能满足项目需要，由磋商小组赋0.1-1.5分； 未提供不得分。	
服务承诺 (5分)	供应商针对本项目的服务提出服务质量承诺。承诺完全响应竞争性磋商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、维修服务、绿化养护、公寓管理等事项做出实质性承诺。 (1) 服务承诺可操作性强、细节描述详细、完整优越，由磋商小组赋1.6-5.0分； (2) 描述内容简单不够具体，由磋商小组赋0.1-1.5分； 未提供不得分。	

业绩（10分）	业绩 (10分)	供应商自2022年起至竞争性磋商响应文件递交截止时间止，具有的类似项目业绩，每提供一份有效业绩得2分，满分10分（须提供合同复印件或中标通知书并加盖供应商公章）。
---------	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------

第六章 响应文件格式

采购项目编号：JXZY-2025-2-028

凤翔区竞存中学物业管理服务项目

竞争性磋商响应文件

供应商：_____ (公章)

法定代表人或其授权委托人：_____ (签字或盖章)

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

目 录

- 一、磋商函
- 二、磋商报价表(首次报价)
- 三、供应商资格证明文件
- 四、商务偏离表
- 五、服务方案
- 六、拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书
- 七、磋商保证金
- 八、供应商认为需要提交的其他文件或资料

一、磋商函

_____：

_____ (供应商全称) 授权 _____ (全权代表姓名) _____ (职务、职称) 为全权代表，参加贵方组织的 _____ (项目编号、项目名称) 磋商的有关活动，并进行报价。为此：

1、我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中第二十二条中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，若有下列情形之一，将被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：

- (1) 提供虚假材料谋取成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 在磋商采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

3、完全满足磋商文件中全部实质性要求。

4、保证遵守磋商文件中的有关规定。

5、保证严格执行双方所签的采购合同，并承担合同规定的责任义务。

6、愿意向贵方提供任何与磋商有关的资料、情况和技术资料，并保证我方已提供和

将要提供的文件资料是真实、准确的。

7、本报价响应文件自磋商之日起 90 日内有效。

8、我方愿提供_____元整作为磋商保证金。

9、在评审过程中，磋商小组认为磋商文件有关事项表述不明确或需要说明的，我方将完全接受采购代理机构的书面解释。

10、我方报价为本采购项目合同下所有费用，是采购人最终验收合格后的总价。

11、我方报价均真实有效，不存在不正当竞争行为，并且不存在以低价谋取成交后提供不良产品或者不诚信履约情况。磋商小组认为我方报价涉嫌不正当竞争，我方将按照磋商小组要求积极配合提供相关证明材料；并接受磋商小组的评审认定。

供应商全称: _____ (盖单位公章)

法定代表人或授权代表: _____ (签字或盖章)

通讯地址: _____

邮政编码: _____

联系电话: _____

传 真: _____

日 期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

二、磋商报价表(首次报价)

项目名称	
项目编号	
初次磋商总报价 (元)	大写: 小写:
服务期	
备注	

说明:

1、本项目磋商报价只作为评审因素，据实结算，单价中应包含材料、人工、税金等项目实施全部费用。

2、报价以元为单位，最多保留小数点后两位，大小写不一致时，以大写为准。

供 应 商: _____ (供应商名称) _____ (公章)

法定代表人或授权代表: _____ (签字或盖章)

日 期: _____

磋商报价表(最终报价)

项目名称	
项目编号	
最终磋商总报价 (元)	大写: 小写:
服务期	
备 注	

说明:

1、报价以元为单位,最多保留小数点后两位,大小写不一致时,以大写为准。
2、最终报价表无需附在响应文件中,供应商单独打印,现场填写。

供 应 商: _____(供应商名称) _____(公章)

法定代表人或授权代表: _____(签字或盖章)

日 期: _____

三、供应商资格证明文件

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（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）落实政府采购政策需满足的资格要求如下：本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商应为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位，并提供相关声明函。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1（凤翔区竞存中学物业管理服务项目）特定资格要求如下：

（1）具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明；

（2）供应商应授权合法的人员参加投标，其中法定代表人直接参加的，须出具身份证，并与营业执照上信息一致；被授权代表参加的，须出具法定代表人授权书及被授权人身份证，非法人单位的负责人均参照执行；

（3）社会保障资金缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 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供应商应提供相关证明；

（4）税收缴纳证明：提供 2024 年 12 月至今已缴纳的至少 1 个月的纳税证明或完税证明，依法免税的供应商应提供相关文件证明；

（5）财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的 2024 年度财务审计报告或开标前 6 个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或基本账户证明）；

（6）供应商不得为“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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供应商；

（7）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

（8）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书）

（9）位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位不得同时参加。

注：以上资料按要求附在响应文件中，并加盖单位公章。

附件

法定代表人身份证明

供应商名称: _____

单位性质: _____

地址: _____

成立时间: _____年_____月_____日

经营期限: _____

姓 名: _____ 性别: _____ 年龄: _____

职务: _____ 系_____ (供应商名称)的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件

法人身份证复印件

(正面)

法人身份证复印件

(反面)

供应商全称: _____ (盖单位公章)

法定代表人(负责人) _____ (签字或盖章)

日 期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我(法定代表人姓名)系注册于 (供应商地址) 的 (供应商名称) 的法定代表人，现代表公司授权下面签字的(被授权人的姓名、职务)为我公司合法代理人，代表本公司参加 (采购项目名称) (采购项目编号) 的投标活动。代理人在本次投标中所签署的一切文件和处理的一切有关事物，我公司均予承认。

本授权书有效期自响应文件递交截止之日起 天，特此声明。

法人身份证复印件 (正面)	被授权人身份证复印件 (正面)
法人身份证复印件 (反面)	被授权人身份证复印件 (反面)

供应商全称：_____ (盖单位公章)

法定代表人(负责人)_____ (签字或盖章)

授权代表：_____ (签 字)

日 期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

注：法定代表人参加开标，无需填写此委托书，提供空白内容盖章即可。

参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法纪录的书面声明 (格式)

(采购人名称)：

我方作为项目名称_____ (项目编号: _____) 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: _____ (供应商名称) _____ (公章)

法定代表人或授权代表: _____ (签字或盖章)

日 期: _____

履行合同所必需的设备和专业技术能力的说明及承诺 (格式)

(采购人名称) :

_____(供应商名称) 于____年____月____日在中华人民共和国境内_____(详细
注册地址)____合法注册并经营, 公司主营业务为_____, 营业
(生产经营)面积为_____, 现有员工数量为_____, 其中与履行本合同相关
的专业技术人员有(_____
专业能力、数量_____), 本公司郑重承诺, 具有履
行本合同所必需的设备和专业技术能力。

供 应 商: _____ (供应商名称) _____ (公章)
法定代表人或授权代表: _____ (签字或盖章)
日 期: _____

四、商务偏离表

项目名称:

项目编号:

序号	磋商文件要求	磋商文件响应	偏离	说明

说明:

1. 本表只填写响应文件中与磋商文件有偏离(包括正偏离和负偏离)的内容, 响应文件中技术响应与磋商文件要求完全一致的, 不用在此表中列出, 但须提供空白表。
2. 偏离填写: 正偏离、负偏离、无偏离。
3. 供应商必须据实填写, 不得虚假响应, 否则将取消其投标或成交资格, 并按有关规定进行处罚。

供 应 商: _____(供应商名称) _____(公章)

法定代表人或授权代表: _____(签字或盖章)

日 期: _____

五、服务方案

根据评标办法规定，格式自拟

六、拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我单位作为
(项目名称)的供应商，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、不采取不正当手段低毁、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。

承诺单位：_____ (盖章)

被授权人：_____ (签字)

地 址：_____

邮 编：_____

电 话：_____

日 期：_____

七、磋商保证金

附：汇款单或转账凭证复印件加盖公章。

八、供应商认为需要提交的其他文件或资料