

2026年西安市阎良区原阎良二中集中办公区院内物业管理服务项目

政府采购需求书（服务类）

序号	关键事项	说明和要求
1	采购预算	<p>人民币1999515.00元</p> <p>仅指与本次采购标的直接相关的费用，前期勘察费、设计费等已发生的费用，以及监理费、接口费等为未来预留费用，不应当包含在本项目采购预算内，甲方须向本级财政部门经费业务处室申请办理经费剥离手续。</p>
2	最高限价	<p>人民币1999515.00元</p> <p>供应商投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。</p>
3	项目性质	<p>●专门面向中小企业采购 仅允许中小企业或小型、微型企业参与投标。</p> <p>○非专门面向中小企业采购 对符合《财政部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）规定的小微企业（监狱企业视同小型、微型企业）的报价给予__%（10%-20%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。</p>
4	对供应商的资格要求	<p>1、供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证；</p> <p>2、供应商应授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权书（授权代表需提供响应文件截止时间前近三个月内任意一个月本单位社会保险缴纳证明）</p> <p>3、供应商须提供2024年度或2025年度经审计的财务报告（包括报告正文、资产负债表、现金流量表、利润表、附注和会计师事务所营业执照，报告正文应当有会计师事务所公章和2名注册会计师的签字及盖章，且审计报告应当经过注册会计师行业统一监管平台备案赋码，成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表）或提交响应文件截止时间三个月内其基本账户开户银行出具的资信证明（附基本存款账户信息）；</p> <p>4、供应商提交响应文件截止时间前一年内至少一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。（依法免税的供应商应提供相应文件证明）；</p> <p>5、供应商提交响应文件截止时间前一年内至少一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明，单据或证明上应有社保机构或代收机构的公章或业务专用章。（依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明）；</p> <p>6、供应商提供具有履行本合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函；</p> <p>7、供应商提供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、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失信主体的供应商，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</p>

		<p>参加政府采购活动的供应商。</p> <p>9、本项目不接受联合体磋商，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动。</p>
5	是否接受联合体投标	<p><input type="radio"/>接受</p> <p>对于联合体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%—6%）的扣除，用扣除后的报价参加评审。</p> <p><input checked="" type="radio"/>不接受</p>
6	履约保证金	<p>占政府采购合同金额的__/_%</p> <p>履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的5%；对于单价合同，其数额不得超过采购预算的5%。</p> <p><input type="radio"/>由采购单位自行收退</p> <p><input type="radio"/>由代理机构负责收退</p>
7	集中答疑	<p><input type="radio"/>组织，答疑地点为：_____/_</p> <p><input checked="" type="radio"/>不组织</p>
8	价格分比重	<p>占总分值的30%</p> <p>[招标]根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部87号令）的规定，综合评分法服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于10%。执行国家统一价标准和采用固定价格采购的项目，其价格不列为评审因素。</p> <p>[磋商]根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）的规定，服务项目的价格分值占总分值的比重(即权值)为10%-30%。</p> <p>[其他采购方式]无须设置。</p>
9	合同类型	<p><input checked="" type="radio"/>固定总价</p> <p><input type="radio"/>固定单价（适用于采购数量不定的情形）</p> <p><input type="radio"/>其他：_____</p>
10	争议解决途径	<p><input checked="" type="radio"/>向有管辖权的人民法院提起诉讼</p> <p><input type="radio"/>向西安仲裁委员会提请仲裁</p> <p><input type="radio"/>由供应商做出选择</p>
11	联系方式	<p>项目对接人：杨晶</p> <p>联系电话：13891990055</p> <p>电子邮箱：____/____</p>

需求框架（服务类）

一、项目概况

西安市阎良区原阎良二中集中办公区占地面积 12128.72 平方米，建筑面积 12383 平方米。

现有综合楼 1 栋，共 5 层（一楼为商铺，2—5 层公共区域面积 954 平方米）、教学楼 1 栋，共 4 层（公共区域面积 829 平方米）、综合办公楼 1 栋，共 6 层（一楼为商铺，2—6 层公共区域面积 805 平方米）、公寓楼 1 栋，共 4 层（公共区域面积 638 平方米），室外公共卫生间 2 个（面积 203 平方米），室外公共区域面积 7070 平方米。目前，院内有办公单位 15 家，办公人员约 400 余名。

二、服务内容

按照集中办公区实际情况，负责院内保洁（保洁范围：综合楼、教学楼、综合办公楼、公寓楼公共区域，楼顶和卫生间、室外区域等）、楼内及室外垃圾清运、绿化养护、公用设施设备维护、安保和基本服务工作。工作内容详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》2. 物业服务范围、3. 物业管理服务内容及标准。

三、技术要求

详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》3. 物业管理服务内容及标准。

四、服务要求

（一）在服务期限内，中标供应商必须遵守国家《劳动法》及有关法律、法规，按相关规定缴纳社保、商业险并及时发放人员工资，在管理范围内进行大院保洁、垃圾清运、绿化养护、公用设施设备维护、安保和基本服务工作。

具体要求参照国家及省、市的有关规定、具体标准，结合自身管理服务水平，供应商要具体承诺各服务项目要达到的指标，包括但不限于：

1、清洁、保洁率 90%以上，垃圾按要求及时清运；绿化养护达到科学、合理的养护与管理；公用设施设备维护保养达到定期检查设施设备，确保正常使用；安保工作按相关要求的标准执行。

2、配备与劳动强度和服务所匹配的人员和设备，所有服务人员实行统一管理，一律着职业装；

人员配备情况详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》5. 物业管理服务人员需求

3、提供符合项目实际需要的服务模式和方案

所有的员工都要求，具有相应的专业技能、现场勘察和交流沟通能力。

针对办公楼的物业需求特点，提供专业化的物业服务模式，在做好日常物业管理服务工作的基础上，时刻做好应急服务的准备，保证办公区的正常办公秩序。

（二）服务标准要求

1、服务人员要求使用文明用语、思想觉悟高、保密原则性强。

2、服务人员的职责要求详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》5. 物业管理服务人员需求。

（三）办公物资配备要求

所有日常耗材、办公设备及办公物资支出均由中标供应商承担。详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》4. 供应商履行合同所需的设备。

五、商务要求

（一）服务期限

详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》6.1 实施期限。

（二）款项结算

详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》6.2 付款方式。

六、其他

（一）对服务商的业绩要求

供应商提供 2023 年 1 月至今类似办公场所物业管理服务业绩，以合同复印件为准。

（二）成果交付要求

详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》6.3 验

收标准与要求。

（三）质量验收标准或规范

详见附件《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》6.3 验收标准与要求。

（四）违约责任

1. 在合同期内，凡有下列情形之一，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任：

(1) 乙方发生较大安全责任事故并造成重大人身或经济损失的；

(2) 乙方被有关部门吊销经营许可证或营业执照的；

(3) 未经甲方同意，乙方存在转包、分包或挂靠经营行为的；

(4) 达到招标文件所规定的取消资格的内容、违反招标文件的规定或承诺的；

2. 甲、乙双方任何一方如需提前终止合同，须提前两个月以书面形式通知对方。如果乙方没有违反本合同前述条款所列的可解除合同的条款，甲方提出终止合同的，其应赔偿由此给乙方造成的损失。

3. 甲、乙双方必须信守合同，一方违反本合同约定导致另一方损失的，守约方有权要求违约方赔偿其损失，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费、公证费、鉴定费等。

附件：物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）