磋 商 文 件

（服务类）

采购项目名称：公寓管理、校园保洁、绿化养护、后勤维修服务

采购项目编号：HHGJZC2026-CS405

西安市长安区第六中学

陕西华海国际项目管理有限公司共同编制

2026年08月10日

第一章 竞争性磋商邀请

陕西华海国际项目管理有限公司（以下简称“代理机构”）受西安市长安区第六中学委托，拟对公寓管理、校园保洁、绿化养护、后勤维修服务采用竞争性磋商采购方式进行采购，兹邀请供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、项目编号：HHGJZC2026-CS405

二、项目名称：公寓管理、校园保洁、绿化养护、后勤维修服务

三、磋商项目简介

公寓管理、校园保洁、绿化养护、后勤维修服务

四、邀请供应商

本次采购采取公告征集邀请磋商的供应商。

公告征集：本次竞争性磋商在“陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）”上以公告形式发布，兹邀请符合本次采购要求的供应商参加本项目的竞争性磋商。

五、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：

落实政府采购促进中小企业发展的相关政策：

采购包1（后勤服务）：属于专门面向中小企业采购。

采购包2（保洁服务）：属于专门面向中小企业采购。

（三）本项目的特定资格要求：

采购包1：

1、法定代表人身份证明或法定代表人授权书：法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加磋商的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；

2、信用记录：供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息公开网”http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）和重大税收违法失信主体，未被“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

采购包2：

1、法定代表人身份证明或法定代表人授权书：法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加磋商的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；

2、信用记录：供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息公开网”http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）和重大税收违法失信主体，未被“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

六、电子化采购相关事项

本项目实行电子化采购，使用的电子化交易系统为：陕西省政府采购综合管理平台的项目电子化交易系统（以下简称“项目电子化交易系统”），登录方式及地址：通过陕西省政府采购网（https://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/）首页供应商用户登录陕西省政府采购综合管理平台（以下简称“政府采购平台”），进入项目电子化交易系统。供应商应当按照以下要求，参与

本次电子化采购活动。

（一）供应商应当自行在陕西省政府采购网-办事指南查看相应的系统操作指南，并严格按照操作指南要求进行系统操作。在登录、使用政府采购平台前，应当按照要求完成供应商注册和信息完善，加入政府采购平台供应商库。

（二）供应商应当使用纳入陕西省政府采购综合管理平台数字证书互认范围的数字证书及签章（以下简称“互认的证书及签章”）进行系统操作。供应商使用互认的证书及签章在政府采购平台进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采购过程中制作、交换的电子数据，均属于供应商真实意思表示，由供应商对其系统操作行为和电子签章确认的事项承担法律责任。

已办理互认的证书及签章的供应商，校验互认的证书及签章有效性后，即可按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作；未办理互认的证书及签章的供应商，按要求办理互认的证书及签章并校验有效性后，按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作。互认的证书及签章的办理与校验，可查看陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务。

供应商应当加强互认的证书及签章日常校验和妥善保管，确保在参加采购活动期间互认的证书及签章能够正常使用；供应商应当严格互认的证书及签章的内部授权管理，防止非授权操作。

（三）供应商应当自行准备电子化采购所需的计算机终端、软硬件及网络环境，承担因准备不足产生的不利后果。

（四）政府采购平台技术支持：

在线客服：通过陕西省政府采购网-在线服务进行咨询。

技术服务电话：029-96702。

CA及签章服务：通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务查看CA办理流程。

七、竞争性磋商文件获取时间、方式及地址

（一）磋商文件获取时间：详见采购公告或邀请书。

（二）在磋商文件获取开始时间前，采购人或代理机构将本项目磋商文件上传至项目电子化交易系统，向供应商提供。供应商通过项目电子化交易系统获取磋商文件。成功获取磋商文件的，供应商将收到已获取磋商文件的回执函。未成功获取磋商文件的供应商，不得参与本次采购活动，不得对磋商文件提起质疑。

成功获取磋商文件后，采购人或代理机构进行澄清或者修改的，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或代理机构将通过项目电子化交易系统发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应当重新获取磋商文件；澄清或者修改后的磋商文件发布日期距提交响应文件截止日期不足5日的，采购人或代理机构顺延提交响应文件的截止时间。供应商未重新获取磋商文件或者未按照澄清或者修改后的磋商文件编制响应文件进行响应的，自行承担不利后果。

注：获取的磋商文件主体格式包括pdf、word两种格式版本，其中以pdf格式为准。

八、首次响应文件提交截止时间及开启时间、地点、方式

（一）提交首次响应文件截止时间及开启时间：详见采购公告或邀请书。

（二）响应文件提交方式、地点：供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统提交响应文件。成功提交的，供应商将收到已提交响应文件的回执函。

九、磋商方式

本项目磋商小组与供应商通过项目电子化交易系统以在线方式进行磋商。磋商会议由磋商小组在线主持，供应商代表在线参加。供应商应随时关注项目电子化交易系统信息，及时参与在线磋商。供应商登录项目电子化交易系统，与磋商小组进行在线磋商、提交供应商响应表，供应商响应表应加盖供应商（法定名称）电子印章。

十、供应商信用融资

根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15 号）和《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号）文件要求，为助力解决政府采购成交供应商资金不足、融资难、融资贵的问题，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可登录陕西省政府采购网—陕西省政府采

购金融服务平台（https://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/），选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭项目成交结果、成交通知书等信息在线向银行提出贷款意向申请、查看贷款审批情况等。

十一、联系方式

采购人： 西安市长安区第六中学

地址： 西安市长安区引镇北街23号

邮编： 710000

联系人： 周雪莹

联系电话： 13572892099

代理机构：陕西华海国际项目管理有限公司

地址： 西安市经开区明光路凤城五路FED创新中心B座312室

邮编： 710016

联系人： 吕博延

联系电话： 029-89164609

采购监督机构：西安市长安区政府采购管理股

联系人：左崇伟

联系电话：029-85645891

第二章 供应商须知

2.1供应商须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算（实质性要求）	本项目各包采购预算金额如下: 采购包1：808,467.00元 采购包2：337,800.00元 供应商采购包报价高于采购包采购预算的，其响应文件将按无效处理。
2	最高限价（实质性要求）	详见第三章。 供应商的采购包响应报价高于最高限价的，其响应文件将按无效处理。
3	评审方法	综合评分法(详见第六章)。
4	是否接受联合体	采购包1：不接受 采购包2：不接受 如以联合体响应的，联合体各方均应当具备本磋商文件要求的资格条件和能力。 1.两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份参加采购活动。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 2.参加联合体的供应商均应当具备本法第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 3.联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
5	落实节能、环保产品政策	1.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）相关要求，政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。 2.本项目采购的无产品属于节能产品政府采购品目清单中应强制采购的产品范围，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则作无效响应处理。 3.本项目采购的无产品属于节能产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，本项目采购的无产品属于环境标志产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，评审得分相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列。

6	小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）	（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条和《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）的规定。 关于本项目采购包中执行小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除情况、具体扣除比例和规则详见第六章。 （其他情形）不适用。
7	本国产品价格扣除（若采购项目适用本国产品标准）	本项目应执行《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）及《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30号）的要求，本项目采购包中执行本国产品价格扣除情况，具体扣除比例及规则见采购文件第六章。
8	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下采购活动的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；最后评审得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组采取随机抽取方式确定一个供应商获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查、有效报价环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效响应供应商不足3家。
9	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在磋商过程中，磋商小组认为供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在合理的时间内通过项目电子化交易系统进行书面说明，必要时提交相关证明材料。供应商提交的书面说明和相关证明材料，应当加盖供应商公章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关材料无效，视为不能证明其响应报价合理性。供应商不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。
10	异常低价审查	本项目应执行财政部《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的要求，具体内容见采购文件第六章。
11	磋商保证金	缴交方式：否 注：电子保函可通过陕西省政府采购金融服务平台申请办理。
12	标书费信息	免费获取
13	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳 采购包2：不缴纳
14	响应有效期（实质性要求）	提交首次响应文件的截止之日起不少于90天。

15	招标代理服务费（实质性要求）	本项目收取代理服务费 代理服务费用收取对象：中标/成交供应商 代理服务费收费标准：参照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和国家发展和改革委员会办公厅印发的《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）的有关规定执行。 成交供应商在领取成交通知书前，须向采购代理机构一次性支付招标代理服务费。 户名：陕西华海国际项目管理有限公司 开户行：中信银行股份有限公司西安分行营业部 账号：8111701013100567082
16	采购结果公告	采购结果将在陕西省政府采购网予以公告。
17	成交通知书	采购结果公告发布的同时，采购人或代理机构通过项目电子化交易系统向成交供应商发出成交通知书；成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。
18	政府采购合同公告、备案	政府采购合同签订之日起2个工作日内，采购人将政府采购合同在陕西省政府采购网予以公告；政府采购合同签订之日起7个工作日内，采购人将本项目采购合同通过政府采购平台进行备案。
19	进口产品	不允许
20	是否组织潜在供应商现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否 采购包2：组织现场踏勘：否
21	特殊情况	出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查： （一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的； （二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的； （三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。 出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法终止采购活动。
22	其他说明	本磋商文件所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“不少于”包括本数；所称的“不足”、“低于”、“超过”不包括本数。

2.2总则

2.2.1适用范围

一、本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商采购项目。

二、本磋商文件的最终解释权由西安市长安区第六中学和陕西华海国际项目管理有限公司享有。对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，磋商项目技术、服务、商务及其他要求，评审细则及标准由西安市长安区第六中学负责解释。除上述磋商文件内容，其他内容由陕西华海国际项目管理有限公司负责解释。

2.2.2有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次磋商的采购人是西安市长安区第六中学。

二、“供应商”是指在按照磋商公告规定获取磋商文件，拟参加响应和向采购人提供货物、工程或服务的法人、其他组织或自然人。

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是陕西华海国际项目管理有限公司。

四、“网上开启”是指供应商通过项目电子化交易系统在线完成签到、响应文件解密后，采购人或者采购代理机构通过项目电子化交易系统在线完成已解密响应文件的开启工作。

五、“电子评审”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组、磋商小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具磋商报告、推荐成交候选供应商等活动。

2.2.3响应费用（实质性要求）

供应商应自行承担参加竞争性磋商采购活动的全部费用。

2.3磋商文件

2.3.1磋商文件的构成

一、磋商文件是供应商准备响应文件和参加响应的依据，同时也是评审的重要依据。磋商文件用以阐明磋商项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、磋商程序、有关规定和注意事项以及合同草案条款等。本磋商文件包括以下内容：

（一）竞争性磋商邀请；

（二）供应商须知；

（三）磋商项目技术、服务、商务及其他要求；

（四）资格审查；

（五）磋商过程中可实质性变动的内容；

（六）磋商办法；

（七）响应文件格式；

（八）拟签订采购合同文本。

二、供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。供应商没有对磋商文件全面作出实质性响应所产生的风险由供应商承担。

2.3.2磋商文件的澄清和修改

一、在提交首次响应文件截止时间前，采购人或者代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

二、澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分，采购人或者代理机构将在陕西省政府采购网发布更正公告，供应商应及时关注本项目更正公告信息，按更正后公告要求进行响应。更正内容可能影响响应文件编制的，采购人或者代理机构将通过项目电子化交易系统发布更正后的磋商文件，供应商应依据更正后的磋商文件编制响应文件。若供应商未按前述要求进行响应的，自行承担不利后果。

2.4响应文件

2.4.1响应文件的语言

一、供应商提交的响应文件以及供应商与磋商小组在磋商过程中的所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，主要部分要对应翻译成中文并附在相关外文资料后面。未翻译的外文资料，磋商小组将其视为无效材料。

二、翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。涉嫌提供虚假材料的按照相关法律法规处理。

三、如因未翻译而造成对供应商的不利后果，由供应商承担。

2.4.2计量单位

除磋商文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3响应货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

一、供应商应保证在本项目中使用的任何技术、产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如存在前述情形，由供应商承担所有相关责任。采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

二、供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，采购项目涉及采购标的的知识产权相关事宜由采购人结合项目实际自主确认或协商约定，具体如下：

归采购人所属

三、如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法使用该知识产权的相关费用。

四、构成本磋商文件的各组成部分，未经采购人书面同意，供应商不得擅自复印或用于非本磋商项目所需的其他目的。

2.4.5响应文件的组成（实质性要求）

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。

响应文件具体内容详见第七章。

2.4.6响应文件格式

一、供应商应按照磋商文件第七章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的响应文件由供应商自行编写。

2.4.7响应报价（实质性要求）

一、供应商的报价是供应商响应磋商项目要求的全部工作内容的价格体现，包括供应商完成本项目所需的一切费用。

二、响应文件报价出现前后不一致的，按照磋商文件第六章磋商办法规定予以修正，修正后的报价经供应商通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖供应商（法定名称）电子印章，供应商逾时确认的，其响应无效。

2.4.8响应有效期（实质性要求）

响应有效期详见第二章“供应商须知前附表”，响应文件未明确响应有效期或者响应有效期小于“供应商须知前附表”中响应有效期要求的，其响应文件按无效处理。

2.4.9响应文件的制作、签章和加密

一、响应文件应当根据磋商文件进行编制，供应商应通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务下载投标（响应）客户端，使用客户端编制响应文件。

二、供应商应按照客户端操作要求，对应磋商文件的每项实质性要求，逐一如实响应；未如实响应或者响应内容不符合磋商文件对应项的要求的，其响应文件作无效处理。

三、供应商完成响应文件编制后，应按照响应文件第一章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对响应文件进行电子签章和加密。

四、磋商文件澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应重新获取澄清或者修改后的磋商文件，按照澄清或者修改后的磋商文件进行响应文件编制、签章和加密。

2.4.10响应文件的提交（实质性要求）

一、供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统完成响应文件提交。

二、在提交首次响应文件截止时间后，代理机构不再接受供应商提交响应文件。供应商应充分考虑影响响应文件提交的各种因素，确保在提交首次响应文件截止时间前完成提交。

2.4.11响应文件的补充、修改（实质性要求）

响应文件提交截止时间前，供应商可以补充、修改或者撤回已成功提交的响应文件；对响应文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的响应文件，补充、修改后重新提交。

供应商响应文件撤回后，视为未提交过响应文件。

2.5开启、资格审查、磋商和确定成交供应商

2.5.1磋商开启程序

一、本项目为竞争性磋商项目。网上开启的开始时间为响应文件提交截止时间。成功提交或解密电子响应文件的供应商不足3家的，不予开启，采购人或代理机构将终止采购活动。

二、磋商开启准备工作

开标/开启前30分钟内，供应商需登录项目电子化交易系统-“供应商开标大厅”-进入开标选择对应项目包组操作签到，签到完成后等待代理机构开标/开启。

三、解密响应文件（实质性要求）

响应文件提交截止时间后，成功提交响应文件的供应商符合响应文件规定数量的，代理机构将启动响应文件解密程序，解密时间为30分钟；供应商应在规定的解密时间内，使用互认的证书及签章通过项目电子化交易系统进行响应文件解密。供应商未在规定的解密时间内完成解密的，按无效响应处理。

开启过程中，各方主体均应遵守互联网有关规定，不得发表与采购活动无关的言论。供应商对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人或代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，及时向工作人员提出询问或者回避申请。采购人或代理机构对供应商提出的询问或者回避申请应当及时处理。

2.5.2查询及使用信用记录

开启结束后，采购人或代理机构根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）等渠道，查询供应商在响应文件提交截止时间前的信用记录并保存信用记录结果网页截图，拒绝列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单中的供应商参加本项目的采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

2.5.3资格审查

详见磋商文件第四章。

2.5.4磋商

详见磋商文件第六章。

2.5.5成交通知书

一、采购人或者磋商小组确认成交供应商后，代理机构在陕西省政府采购网发布成交结果公告、通过项目电子化交易系统发出成交通知书，成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。

二、成交通知书是采购人和成交供应商签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。如果出现政府采购法律法规、规章制度规定的成交无效情形的，将以公告形式宣布发出的成交通知书无效，成交通知书将自动失效，并依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

三、成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。

2.6签订及履行合同和验收

2.6.1签订合同

一、采购人应在成交通知书发出之日起三十日内与成交供应商签订采购合同。

二、采购人和成交供应商签订的采购合同不得对磋商文件确定的事项以及成交供应商的响应文件作实质性修改。

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、供应商根据磋商文件的规定和采购项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与成交的一致。

二、分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于成交供应商的主要合同义务。

三、采购合同实行分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。履行分包项目事项应当具备法定资质规定要求的，分包供应商应当具备相应资质。

四、中小企业依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得将合同分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得将合同分包或转包给大型企业。

采购包1：不允许合同分包。

采购包2：不允许合同分包。

2.6.2.2合同转包

一、严禁成交供应商将本采购项目采购合同转包。本项目所称转包，是指成交供应商签订政府采购合同后，不履行合同约定的责任和义务，将其全部工程转给他人或者将其全部工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包的行为。

二、成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3合同公告

采购人应当自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起2个工作日内，在陕西省政府采购网公告本项目采购合同，但合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

2.6.4合同备案

采购人自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起7个工作日内，将本项目采购合同报同级财政部门备案。

2.6.5采购人增加合同标的的权利

采购合同履行过程中，采购人需要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。

2.6.6履行合同

一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

二、在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》规定及合同条款约定进行处理。

2.6.7履约验收方案

采购包1:

按照合同约定执行，详见合同附件。

采购包2:

按照合同约定执行，详见合同附件。

2.6.8资金支付

采购人按财政部门的相关规定及采购合同的约定进行支付。

2.7纪律要求

2.7.1磋商活动纪律要求

采购人、代理机构应保证磋商活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、供应商和磋商小组成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目磋商文件以及代理机构现场管理规定，接受采购人委派的监督人员的监督，任何单位和个人不得非法干预和影响磋商过程和结果。

对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

2.7.2供应商不得具有的情形（实质性要求）

供应商参加响应不得有下列情形:

一、有下列情形之一的，视为供应商串通响应:

（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制;

（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜;

（三）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;

（四）不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异;

（五）不同供应商的响应文件相互混装。

二、提供虚假材料谋取成交;

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商;

四、与采购人或代理机构、其他供应商恶意串通;

五、向采购人或代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

六、在磋商过程中与采购人或代理机构进行协商磋商；

七、成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

八、未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；

九、将政府采购合同转包或者违规分包；

十、提供假冒伪劣产品；

十一、擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

十二、拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；

十三、法律法规规定的其他禁止情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具有前述一至十一条情形之一的，其响应文件无效，或取消被确认为成交供应商的资格或认定成交无效。

2.7.3采购人员及相关人员回避要求

政府采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

（一）参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

（二）参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

（三）参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

（四）与供应商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；

（五）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向代理机构书面提出回避申请，并说明理由。代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

2.8询问、质疑和投诉

一、询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《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》《政府采购质疑和投诉办法》等规定办理。

二、供应商询问、质疑的答复主体：

根据委托代理协议约定，供应商对采购文件中采购需求的询问、质疑由 陕西华海国际项目管理有限公司 负责答复；供应商对除采购需求外的采购文件的询问、质疑由陕西华海国际项目管理有限公司 负责答复；供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由 陕西华海国际项目管理有限公司 负责答复。

三、供应商提出的询问，应当明确询问事项，如以书面形式提出的，应由供应商签字并加盖公章。

为提高采购效率，降低社会成本，鼓励询问主体对于不损害国家及社会利益或自身合法权益的问题或情形采用询问方式处理解决（包含但不限于文字错误、标点符号、不影响响应文件的编制的情形）。

四、供应商认为磋商文件、采购过程、中标或者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，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑。供应商应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。供应商应知其权益受到损害之日，是指：

（一）对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

五、本项目不接受在线提交质疑，供应商通过书面形式线下向采购人或代理机构提交质疑资料。

六、供应商提出质疑时应当准备的资料：

（一）质疑函正本1份（政府采购供应商质疑函范本详见附件）；

（二）法定代表人或主要负责人授权委托书1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（三）法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；

（四）委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（五）针对质疑事项必要的证明材料（针对磋商文件提出的质疑，需提交从项目电子化交易系统获取的磋商文件回执单）。

接收质疑函方式：书面形式。

答复主体：代理机构

联系人：吕博延

联系电话：029-89164609

地址：西安市经开区明光路凤城五路FED创新中心B座312室

邮编：710016

注：根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，供应商质疑不得超出磋商文件、采购过程、采购结果的范围。

七、供应商对采购人或代理机构的质疑答复不满意，或者采购人或代理机构未在规定期限内作出答复的，供应商可以在答复期满后15个工作日内向同级财政部门提起投诉。

投诉受理单位：本采购项目同级财政部门（政府采购供应商投诉书范本详见附件）。

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1采购项目概况

公寓管理、校园保洁、绿化养护、后勤维修服务

3.2服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1:

采购包预算金额（元）: 808,467.00

采购包最高限价（元）: 808,467.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	后勤服务	1.00	808,467.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

采购包2:

采购包预算金额（元）: 337,800.00

采购包最高限价（元）: 337,800.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	保洁服务	1.00	337,800.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1:

标的名称：后勤服务

序号	参数性质	技术参数与性能指标
		服务范围：后勤管理、公寓管理、绿化养护及维修服务等。 服务人数：不少于23人；公寓主管1人、公寓教官2人（具备5年以上公寓管理经验）、宿舍管理员（生活老师）9人、后勤劳务8人、专业人员3人。

公寓主管	1名	年龄50岁以内（含社会保险）
公寓教官	2名（具备5年以上公寓管理经验）	
宿舍管理员（生活老师）	9名，初中及以上文化水平	
后勤劳务	8名，维修管理员2名（具备不低于3年物业维修工作经验）、消毒人员2名、消防人员2名、园林工1名、垃圾清理工1名	年龄60岁以内（含意外保险、和工服）
专业人员	3名	
	1、学生公寓服务 1.1负责学生公寓安全、纪律24小时巡逻值守。 1.2按照《教官岗位职责》《宿管员岗位职责》《中学生公寓违禁品检查收缴条例》《中学生公寓限带生活用品及体育用品的细则》《中学生公寓公共安全及损坏设施检查制度》《内务军事化管理标准细则》《中学生公寓安全纪律内务卫生量化考核扣加分细则》之规定。 1.3实行24小时管理; 1.4学生公寓之间来往人群的疏导24小时定时巡逻。 2、后勤维修服务 (1) 保证校区内全楼的水、电、网络、天然气、排烟正常使用；每季度定期和用电高峰期前不定期对全楼电网进行安全检查；对全楼水房及部分休息室的供水增压泵、水龙头、供水管道、 阀门开关、下水管道等设施进行日常检查,确保供水正常，下水畅通；保证全楼网络的正常连接使用，如有断网、打印机无法连接、电脑无法连接、固话不通等故障情况，及时联系相关业务人员维修，维修、更换。 (2) 保障校区内办公设备、办公家具正常使用,并定期巡查保养，如有故障，及时检查、维修、更换。 (3)公厕设施：校区公厕按照西安市精细化管理标准和校方要求进行设置维护等；保障办公区域及教学楼区域内公厕的各项设施正常使用，下水管道畅通，环境整洁。 (4) 楼宇内外照明设施:保障公共区域及每个房间、教室、会议室内的照明灯正常使用，如有故障及时维修、更换，所需新灯具由甲方承担。 (5) 楼宇内监控、门禁系统及其玻璃门:保障监控、门禁系	

1			**服务内容及要求**	统、电子围栏等、一键报警系统正常使用，如有系统故障或门体损坏，及时维修。 供水系统维修 2.1日常巡检：每日对校区内的供水管道、阀门、水表、水龙头等设施进行巡查，重点检查是否有漏水、堵塞、损坏等情况，确保供水通畅。 2.2故障维修:接到供水故障报修后,维修人员将在 1 小时内到达现场。对于管道破裂、水龙头损坏等问题,小修在 2 小时内完成；对于较为复杂的管道改造、大面积漏水等情况，明确维修方案后 48 小时内完成。 2.3水质保障：定期对水箱、蓄水池进行清洗和消毒，每季度不少于 1 次，确保水质符合国家饮用水标准。 3、供电系统维修 3.1线路与设备检查：每周对高低压配电房、配电箱、电缆线路、开关插座等进行检查，查看有无过热、老化、松动等现象，及时处理安全隐患。 3.2故障处理：出现停电、短路、跳闸等供电故障时，维修人员 30 分钟内响应,一般故障 2 小时内修复;涉及变压器、高压线路等重大故障，在确保安全的前提下尽快抢修，并及时向师生通报进展。 3.3电器维修：负责学生公寓和教学楼内公共区域的电器维修,如照明灯具、电扇、饮水机等,接到报修后 24 小时内完成维修或更换。 4、公共区域水电设施维护 4.1定期对学生公寓和教学楼的公共卫生间、走廊、楼梯间等区域的水电设施进行维护，确保冲水装置、照明设备等正常运行。 4.2每季度对水电管网进行一次全面排查，对老旧管道、线路进行评估，必要时进行更换或改造，提高水电系统的稳定性和安全性。 5、消毒范围 5.1学生公寓宿舍：包括宿舍内的地面、桌面、床铺、门窗把手、卫生间（含马桶、洗手池）等物体表面，以及宿舍楼道、楼梯扶手、电梯轿厢及按钮等公共区域。 5.2教学楼公共区域：涵盖教室地面、课桌椅、黑板、门窗把手、走廊、楼梯扶手、电梯、卫生间、饮水机周围等区域。 6、消毒频率 6.1学生公寓宿舍:每日对公共区域进行 1 次消毒,每周配合宿舍卫生检查对宿舍内进行 1 次全面消毒。 6.2教学楼公共区域:每日放学后进行 1 次彻底消毒,上课期间对电梯按钮、门把手等高频接触部位每 2 小时进行 1 次	

擦拭消毒。

7、综合管理

7.1档案管理——建立物业管理档案,包括服务记录及基础档案,包括与校园物业相关联的水、电线路,管网、管井、给排水的施工档案;

7.2　服务沟通——建立客服服务中心,作为24小时服务平台,接受使用部门(人)的服务需求(包括咨询和投诉),经常与学校沟通,提供优质的物业管理服务;

7.3 服务监督——接受校方职能部门和师生的外部监督,建立自身内部服务检查监督体系,不断完善管理服务;

7.4服务报告——定期向学校报告服务情况,做好服务工作的同时有责任向校方提供合理化建议,以提高管理效率和服务质量。

服务标准

1.学生公寓服务

(1)质量目标要求

a.依托行业标准,根据校方管理规定与服务要求,制订切实可行的学生公寓服务整体方案和应急预案,突发事件反应迅速,预案处置有力;

b.依法办事,文明检查,严格管理,保障学校财产和师生人身不受侵害,维护正常的教学、科研、生活秩序;

c.全年无责任事故和责任案件发生,师生对公寓安全保卫管理工作普遍认可,有安全感,对校园学生公寓服务满意率在95%以上。

(2)服务质量要求

a.树立“服务第一,用户至上”的思想,保障校方与师生人身和财产安全;

b.管理要坚持原则、工作慎密严谨;服务要以人为本、主动热情;处理问题要高度警惕、有理有节;

c.坚持原则,针对不同服务对象,区别对待,灵活操作,妥善处理;

d.上岗人员仪表整洁,统一着装,挂牌上岗,规范管理,礼貌待人。

2.消毒流程与标准

（1）准备工作：消毒人员佩戴好口罩、手套、防护服等防护用品，准备好消毒器械（如喷雾器、抹布等）和消毒剂（选用含氯消毒剂，有效氯浓度为 500mg/L-1000mg/L）。

（2）消毒操作：采用喷洒、擦拭等方式进行消毒，确保消毒部位全覆盖、无死角。对于卫生间、垃圾桶等易滋生细菌的区域，适当增加消毒剂浓度和消毒时间。

（3)后续处理:消毒完成后,关闭门窗 30 分钟以上,再进行通风换气。对消毒器械进行清洗和消毒，妥善处理废弃的

			防护用品和消毒剂容器。	
			（4）记录存档：每次消毒后，详细记录消毒时间、地点、消毒人员、消毒剂种类及浓度等信息，建立消毒档案，便于追溯和检查。	

采购包2：

标的名称：保洁服务

序号	参数性质	技术参数与性能指标	
1		服务范围：校园内保洁服务。 服务人数：不少于11人；主管1人、保洁员10人。	
2		**服务内容及要求：** 1、服务区域： （1）室外：校园环境、操场、公共区域座椅及各种辅助设施的清洁及日常保洁。 （2）室内：学校教学楼、办公楼、公寓宿舍、体育馆、报告厅、公共区域、卫生间的保洁工作。 （3）其他：办公区垃圾、卫生间垃圾转运至校园垃圾台，做到垃圾“四分类”，对校园垃圾站垃圾必须保证每天装车、清运。学校重大活动及时响应，做好卫生工作。 2、服务要求： 基本保洁人员统一着装，保洁工具摆放整齐，保洁人员服从管理，校区道路每次巡回保洁间隔不大于50分钟，严格执行一日两扫、全天保洁制度，每月定期组织两次大扫除，室外采取堆扫方式，每次上午8点前和下午14点前分别完成两次普扫，每日保洁时间7：20至17：20.清扫区域保洁到位，公共区域无垃圾杂物，排水口无污物，果皮箱干净卫生随满随掏（严谨将垃圾清扫至绿化带雨水井等）。 （1）每月至少进行2次以上全面消杀（含蚊蝇防治），特定时期按校方要求增加频次。 （2）室内服务区域每天清洁地面、擦拭楼梯扶手、栏杆、瓷砖墙面、垃圾桶，每周擦拭门窗，保持地面清洁无垃圾污渍，墙壁无浮灰、蜘蛛网、污迹。 （3）卫生间每天清扫冲洗两次，上午、下午上课前各一次，其余时间巡回清扫，保持厕所卫生清洁无异味，便池水池地面管道无积水、无堵塞，无垃圾存放现象。 （4）服务期间需在保洁区域巡视，及时清扫捡拾杂物，确保路面场地绿化区无垃圾、杂物，无卫生死角。室外展板、宣传栏等设施定期擦拭，达到无明显灰尘。 （5）每周负责操场、体育馆、报告厅、学校教学楼、办公楼、公寓宿舍、体育馆、报告厅、公共区域、等卫生整理一次。 3、服务标准： （1）卫生区域要求洁净，无污渍，无尘土，保持地面原貌；门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净	年龄60岁以内（含意外保险、和工服）

		无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板干净，无污渍、无蛛网。 （2）玻璃镜面保持光亮，无水点、水渍，无手印。 （3）卫生间台面、洗手盆、水龙头、皂液盒要求无污物、无水渍、无杂物，清洁光亮。 （4）卫生区域瓷砖墙面、隔断板、隔断门无污迹、无尘土、无纸末。 （5）卫生间、小便池内外要求保持干净、无黄垢、无毛发、无杂物、光亮洁白。 （6）卫生间压水杆及电镀件要保持无水迹、无水印、无污染、光亮如新。 （7）卫生间地面干净光洁，边角无杂物、无污迹、无水迹。 （8）卫生区域垃圾及时清倒，不得过三分之二，垃圾袋及时更换，垃圾桶内壁要保持无污迹。 （9）卫生区域地面干净、无污渍，有光泽， （10）垃圾桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痰迹，垃圾不应超过2/3，内胆应定期清洁、消毒。 （11）消防栓、消防箱、公共设施：保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头、门警器表面光亮、无积尘、无斑点；消防栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹。		

3.2.3人员配置要求

采购包1:

不少于23人；公寓主管1人、公寓教官2人（具备5年以上公寓管理经验）、宿舍管理员（生活老师）9人、后勤劳务8人、专业人员3人。

采购包2:

不少于11人；主管1人、保洁员10人。

3.2.4设施设备要求

采购包1:

满足本项目要求

采购包2:

满足本项目要求

3.2.5其他要求

采购包1:

/

采购包2:

/

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1:

服务期限一年

采购包2:

服务期限一年

3.3.2服务地点

采购包1:

采购人指定地点

采购包2:

采购人指定地点

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

详见合同条款

采购包2:

详见合同条款

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

采购包2:

分期付款

3.3.5支付约定

采购包1:

1、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

2、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

3、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

4、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

5、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

6、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

7、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

8、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

9、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

10、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

11、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

12、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.7%

采购包2:

1、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

2、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

3、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

4、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

5、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

6、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

7、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

8、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

9、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

10、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

11、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.3%

12、 进度款，按月支付，次月15日支付上个月物业服务费，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的8.7%

3.3.6违约责任及解决争议的方法

采购包1：

按照合同约定执行，详见合同附件。

采购包2：

按照合同约定执行，详见合同附件。

3.4其他要求

3.4.1关于弃标的说明：按照《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（市财函〔2021〕431号）规定：供应商登记免费领取磋商文件的，如不参与项目磋商，应在提交磋商响应文件截止时间前一日以书面形式告知采购代理机构（出具弃标函发送至代理机构邮箱：shaanxihuahai@163.com）。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。供应商一年内累计出现三次该情形，将被监管部门记录为失信行为。 3.4.2关于异常低价的处理：根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价投标（响应）审查程序：1.最终报价低于全部通过符合性审查供应商最终报价平均值50%的，即最终报价<全部通过符合性审查供应商最终报价平均值×50%；2.最终报价低于通过符合性审查的次低报价供应商最终报价50%的，即最终报价<通过符合性审查的次低报价供应商最终报价×50%；3.最终报价低于采购项目最高限价45%的，即最终报价<采购项目最高限价×45%；4.磋商小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。磋商小组启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间（30分钟）内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。其中，属于第3项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。磋商小组依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投

标（响应）供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标（响应）处理。 3.4.3纸质版响应文件要求：成交供应商在领取成交通知书前，须向采购代理机构提供纸质版响应文件3套（1正2副），且提供的响应文件必须与在陕西省政府采购综合管理平台的项目电子化交易系统中提交的电子响应文件内容一致，纸质版响应文件必须装订成册签字盖章。

第四章 资格审查

资格审查由采购人或代理机构组建的资格审查小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备投标资格，并出具资格审查报告。

资格审查标准及要求如下:

4.1一般资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章，并提供以下资料： 1.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（供应商是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，供应商是自然人的应提供有效的自然人身份证明）； 2.财务状况报告：（1）提供2025年度的财务报告，应满足以下要求：①供应商是企业的，财务报告是指经会计师事务所审计的上述指定年度整个会计年度财务报表（须提供会计师事务所出具的审计报告复印件）,复印件至少须包括报告正文、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。②供应商适用《事业单位会计准则》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、收入支出表（或收入费用表）、财政补助收入支出表。③供应商适用《政府会计准则》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、收入费用表。④供应商适用《民间非营利组织会计制度》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、业务活动表、现金流量表。⑤供应商是上述四种情况以外情况的，按照其依法适用的会计制度、财务规则或会计准则提	资格证明文件 响应函

		供财务报表复印件（不要求必须是经审计的）。（2）提供资信证明及基本账户开户银行开户许可证复印件或基本存款账户信息，应满足以下要求:①资信证明须为响应文件提交截止时间前三个月内由供应商基本账户开户银行出具；②银行出具的存款证明不能替代银行资信证明〔注：（1）或（2）提供任意一种即可〕；3.提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺； 4.提供响应文件提交截止时间前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（印花税、个人所得税除外至少提供一种，时间以税款所属时期为准），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，依法免税或无须缴纳税收的供应商应提供相应证明文件； 5.提供响应文件提交截止时间前一年内已缴存的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，依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应证明文件； 6.参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的书面声明。	
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	要求同供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件第2条。	资格证明文件
3	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； 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章。	资格证明文件 响应函

采购包2:

序号	**审查内容**	**具体标准和要求**	**关联投标（响应）文件格式文件**
		供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章，并提供以下资料： 1.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（供应商是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，供应商是自然人的应提供有效的自然人身份证明）； 2.财务状况报告：（1）提	

1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	供2025年度的财务报告，应满足以下要求：①供应商是企业的，财务报告是指经会计师事务所审计的上述指定年度整个会计年度财务报表（须提供会计师事务所出具的审计报告复印件）,复印件至少须包括报告正文、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。②供应商适用《事业单位会计准则》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、收入支出表（或收入费用表）、财政补助收入支出表。③供应商适用《政府会计准则》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、收入费用表。④供应商适用《民间非营利组织会计制度》的，财务报告是指上述指定年度整个会计年度财务报表（不要求必须是经审计的），复印件至少须包括资产负债表、业务活动表、现金流量表。⑤供应商是上述四种情况以外情况的，按照其依法适用的会计制度、财务规则或会计准则提供财务报表复印件（不要求必须是经审计的）。（2）提供资信证明及基本账户开户银行开户许可证复印件或基本存款账户信息，应满足以下要求:①资信证明须为响应文件提交截止时间前三个月内由供应商基本账户开户银行出具；②银行出具的存款证明不能替代银行资信证明〔注：（1）或（2）提供任意一种即可〕；3.提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺； 4.提供响应文件提交截止时间前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（印花税、个人所得税除外至少提供一种，时间以税款所属时期为准），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，依法免税或无须缴纳税收的供应商应提供相应证明文件； 5.提供响应文件提交截止时间前一年内已缴存的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，依法不需要缴纳社会保障资金的供	响应函

		应商应提供相应证明文件； 6.参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的书面声明。	
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	要求同供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件第2条。	资格证明文件
3	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； 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	资格证明文件 响应函

4.2落实政府采购政策资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	本采购包专门面向中小企业采购	参与的供应商（联合体）服务全部由符合政策要求的中小企业承接。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

采购包2:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	本采购包专门面向中小企业采购	参与的供应商（联合体）服务全部由符合政策要求的中小企业承接。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

4.3特殊资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	法定代表人身份证明或法定代表人授权书	法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加磋商的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；	资格证明文件

2	信用记录	供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息公开网”http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）和重大税收违法失信主体，未被“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单。	资格证明文件

采购包2：

序号	**审查内容**	**具体标准和要求**	**关联投标（响应）文件格式文件**
1	法定代表人身份证明或法定代表人授权书	法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加磋商的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；	资格证明文件
2	信用记录	供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人（页面跳转至“中国执行信息公开网”http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）和重大税收违法失信主体，未被“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单。	资格证明文件

第五章 磋商过程中可实质性变动的内容

磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，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。

在磋商过程中，磋商小组根据项目实际需要制定磋商内容，在获得采购人代表确认的前提下，可以根据磋商情况实质性变动相关内容。磋商小组对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应及时通知所有参加磋商的供应商。

第六章 磋商办法

6.1总则

一、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》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》等法律规章，结合本采购项目特点制定本次竞争性磋商评审方法。

二、评审工作由代理机构组织，具体评审事务由依法组建的磋商小组负责。

三、评审工作应遵循客观、公正、审慎的原则，并以相同的磋商程序和标准对待所有的供应商。

四、本项目采取电子评审，通过项目电子化交易系统完成评审工作。磋商小组成员、采购人、代理机构和供应商应当按照本磋商文件规定和项目电子化交易系统操作要求开展或者参加评审活动。

五、评审过程中的书面材料往来均通过项目电子化交易系统传递，评审委员会成员使用互认的证书及签章进行签名后生效，供应商通过互认的证书及签章加盖其电子印章后生效。出现无法在线签章的特殊情况，评审委员会成员可以线下签署评标报告，由代理机构对原件扫描后以附件形式上传。

六、评审过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预评审活动。供应商非法干预评审活动的，其响应文件将作无效处理；代理机构、采购人及其工作人员、采购人监督人员非法干预评审活动的，将依法追究其责任。

6.2 磋商小组

评审专家是采取随机方式在政府采购平台的专家库系统（以下简称专家库系统）抽取/由采购人根据《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》（陕财办采〔2018〕20号）的规定，报主管部门同意后自行选定。

一、磋商小组成员应当满足并适应电子化采购评审的工作需要，使用已身份认证并具备签章功能的证书，登录项目电子化交易系统进入项目评审功能模块确认身份、签到、推荐磋商小组组长。

二、磋商小组成员获取解密后的响应文件，开展评审活动。出现应当回避的情形时，磋商小组成员应当主动回避；代理机构按规定申请补充抽取评审专家；无法及时补充抽取的，采购人或者代理机构应当封存供应商响应文件，按规定重新组建磋商小组，解封响应文件后，开展评审活动。

三、磋商小组按照磋商文件规定的磋商程序、评分方法和标准进行评审，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解磋商文件；

（二）审查供应商响应文件等是否满足磋商文件要求，并作出评价；

（三）根据需要要求采购组织单位对磋商文件作出解释；根据需要要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

（四）推荐成交候选供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；

（五）起草资格审查报告、评审报告并进行签署；

（六）向采购组织单位、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

6.3评审程序

6.3.1.熟悉和理解磋商文件和停止评审

一、磋商小组正式评审前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

二、本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止评审：

（一）磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；

（二）磋商文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；

（三）采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是磋商文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；

（四）采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是磋商文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；

（五）磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；

（六）磋商文件载明的成交原则不合法的；

（七）磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

出现上述应当停止评审情形的，磋商小组应当通过项目电子化交易系统向采购组织单位提交相关说明材料，说明停止评审的情形和具体理由。除上述情形外，磋商小组不得以任何方式和理由停止评审。

出现上述应当停止评审情形的，采购组织单位应当通过项目电子化交易系统书面告知参加采购活动的供应商，并说明具体原因，同时在陕西省政府采购网公告。采购组织单位认为磋商小组不应当停止评审的，可以书面报告采购项目同级财政部门依法处理，并提供相关证明材料。

6.3.2符合性审查

一、磋商小组依据本磋商文件的实质性要求，对符合资格的响应文件进行审查，以确定其是否满足本磋商文件的实质性要求。本项目的符合性审查事项必须以本磋商文件明确规定的实质性要求为依据。

二、在符合性审查过程中，如果出现磋商小组成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背政府采购基本原则和磋商文件规定。

三、磋商小组对所有响应文件进行审查后，确定参加磋商的供应商名单。

符合性审查标准见下表：

采购包1：

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	1.在磋商过程中，磋商小组认为供应商的报价明显低于其他实质性响应的供应商报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就供应商提供的货物、工程和服务的主营业务成本（应根据供应商企业类型予以区别）、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。 2.供应商提交的相关证明材料，应当加盖供应商（法定名称）电子印章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关证明材料无效。供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。	分项报价表 报价表
2	响应文件中项目名称、项目编号	与所投项目名称、项目编号完全一致	响应文件封面 拒绝商业贿赂承诺书 服务方案 技术和商务偏离表 合同条款响应

3	响应文件的签署盖章	符合磋商文件签署盖章要求	响应文件封面 资格证明文件 拒绝商业贿赂承诺书 服务方案
4	服务期	符合磋商文件要求	分项报价表 响应函
5	磋商报价	1.磋商报价唯一； 2.报价货币符合磋商文件要求； 3.未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价	响应文件封面
6	合同条款	响应磋商文件合同条款未出现负偏离且响应的内容中未附有采购人不能接受的附加条件	响应文件封面 合同条款响应
7	磋商有效期	应满足磋商文件中的规定	响应函
8	其他	无磋商文件中规定的无效情形	拒绝商业贿赂承诺书

采购包2：

序号	**审查内容**	**具体标准和要求**	**关联投标（响应）文件格式文件**
1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	1.在磋商过程中，磋商小组认为供应商的报价明显低于其他实质性响应的供应商报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就供应商提供的货物、工程和服务的主营业务成本（应根据供应商企业类型予以区别）、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。 2.供应商提交的相关证明材料，应当加盖供应商（法定名称）电子印章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关证明材料无效。供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。	标的清单 报价表
2	响应文件中项目名称、项目编号	与所投项目名称、项目编号完全一致	响应文件封面 拒绝商业贿赂承诺书 服务方案 技术和商务偏离表
3	响应文件的签署盖章	符合磋商文件签署盖章要求	响应文件封面 拒绝商业贿赂承诺书 服务方案 技术和商务偏离表 合同条款响应
4	服务期	符合磋商文件要求	响应文件封面 响应函
5	磋商报价	1.磋商报价唯一； 2.报价货币符合磋商文件要求； 3.未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价	响应文件封面 分项报价表

6	合同条款	响应磋商文件合同条款未出现负偏离且响应的内容中未附有采购人不能接受的附加条件	响应文件封面 响应函 合同条款响应
7	磋商有效期	应满足磋商文件中的规定	响应文件封面
8	其他	无磋商文件中规定的无效情形	响应文件封面 服务方案

6.3.3磋商

一、 磋商小组按照磋商文件的规定与邀请参加磋商的供应商分别进行磋商，磋商顺序由磋商小组确定。

二、 磋商小组所有成员集中与单一供应商对技术、服务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

三、磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，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。

四、 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应通过项目电子化交易系统，将变动情况同时通知所有参加磋商的供应商。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

五、 磋商过程中，磋商文件变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求就磋商文件变动部分，以“供应商响应表”形式在线提交磋商小组。“供应商响应表”作为响应文件的组成部分，响应文件应加盖供应商（法定名称）电子印章，否则无效。

六、经最终磋商后，响应文件仍有下列情况之一的，应按照无效响应处理：

（一）响应文件仍不能实质响应磋商文件可实质性变动的实质性要求的；

（二）响应文件中仍有磋商文件规定的其他无效响应情形的。

七、磋商小组对供应商在磋商、评审过程中的书面交换材料，未按要求加盖电子印章或签字的，视同未提交书面交换材料。

八、磋商小组在最终磋商后，对所有响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查后，确定最后报价的供应商名单。

九、磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

十、磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法行为的，应当磋商报告中予以记录，并向本级财政部门报告，依法应将该供应商响应文件作无效处理的，应当作无效处理。

6.3.4最后报价

一、方案评审

采购包1：磋商/谈判/协商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商/谈判/协商结束后，磋商/谈判/协商小组可以根据磋商/谈判/协商情况要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

采购包2：磋商/谈判/协商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商/谈判/协商结束后，磋商/谈判/协商小组可以根据磋商/谈判/协商情况要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

二、磋商小组开启报价后，供应商应随时关注项目电子化交易系统信息提醒，登录项目电子化交易系统，通过“评审等候大厅”进行报价并签章后提交。

三、供应商在未提高响应文件中承诺的标准情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组将对其响应文件作无效处理，并通过电子化交易系统告知供应商，说明理由。

四、供应商最后报价属于明显低价不正当竞争的，磋商小组应按照“供应商须知前附表”第8项规定处理。

五、供应商未在响应文件提交截止时间内提交报价或未按要求进行报价的，视为无效响应，由供应商自行承担不利后果。

六、供应商未按磋商小组要求在规定时间内提交最后报价的，视为其退出磋商。

七、最后报价一旦提交后，供应商不得以任何理由撤回。

八、最后报价为有效报价应符合下列条件：

（一）供应商所提供的最后报价是在规定的时间内提交。

（二）供应商的最后报价应加盖供应商（法定名称）电子印章。

（三）供应商的最后报价应符合磋商文件的要求。

（四）最后报价唯一，且不高于最高限价。

九、最后报价出现下列情况的，不需要供应商澄清，按以下原则处理：

（一）报价中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；

（二）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（三）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的最后报价经加盖供应商（法定名称）电子印章后产生约束力，供应商不确认的，其最后报价无效。

6.3.5解释、澄清有关问题

一、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，可以提请代理机构书面解释。代理机构的解释不得改变磋商文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及供应商权益的以有利于供应商的原则进行解释。

二、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，磋商小组应当要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正，并给予供应商必要的反馈时间。供应商应当按磋商小组的要求进行澄清、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。澄清不影响响应文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是响应文件的组成部分。

三、供应商的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出响应文件的范围、不实质性改变响应文件的内容、不影响供应商的公平竞争、不导致响应文件从不响应磋商文件变为响应磋商文件的条件。下列内容不得澄清：

（一）供应商响应文件中不响应磋商文件规定的技术参数指标和商务应答；

（二）供应商响应文件中未提供的证明其是否符合磋商文件资格、符合性规定要求的相关材料；

（三）供应商响应文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

四、响应文件报价出现前后不一致的情形，按照本章前述规定予以处理，不需要供应商澄清。

五、代理机构宣布评审结束之前，供应商应通过项目电子化交易系统随时关注评审消息提示，及时响应磋商小组发出的澄清、说明或更正要求。供应商未能及时响应的，自行承担不利后果。

六、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

6.3.6比较与评价

磋商小组应当按照磋商文件规定的评标细则及标准，对符合性检查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

6.3.7复核

评标结果汇总完成后、评审报告签署前，采购人及代理机构应严格依照《财政部关于印发<政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法>的通知》《政府采购货物和服务招标投标管理办法（财政部令第87号）》《政府采购非招标采购方式管理办法（财政部令第74号）》及《陕西省财政厅关于规范政府采购项目评审主观分赋分有关事项的通知》（陕财办函〔2026〕10号）等文件要求，对评审数据进行全面校对与核对，重点核查各评审专家主观分项评分与全体评委对应分项平均分的偏离情况，确保评审数据准确无误、流程合规。

6.3.8推荐成交候选供应商

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐如下成交候选供应商，并编写磋商报告。

采购包1： 3家； 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。评审得分且最后报价且技术指标得分均相同的，成交候选供应商并列。

采购包2： 3家； 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。评审得分且最后报价且技术指标得分均相同的，成交候选供应商并列。

6.3.9编写磋商报告

磋商小组推荐成交候选供应商后，应向代理机构出具磋商报告。磋商报告应当包括以下主要内容：

（一）邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；

（二）响应文件开启日期和地点；

（三）获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；

（四）评审情况记录和说明，包括对供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；

（五）提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告应当由磋商小组全体人员签字或加盖电子签章认可。磋商小组成员对磋商报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对磋商报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组记录相关情况。磋商小组成员拒绝在磋商报告上签字或加盖电子签章又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商报告。

6.3.10评审争议处理规则

在磋商过程中，对于符合性审查、对响应文件作无效响应处理的及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则作出结论，但不得违背磋商文件规定。持不同意见的磋商小组成员应当在磋商报告中签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。持不同意见的磋商小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者磋商文件规定的，应当及时向采购人或代理机构书面反映。采购人或代理机构收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

6.4评审办法及标准

一、磋商小组只对通过资格审查的响应文件，根据磋商文件的要求采用相同的评审程序、评分办法及标准进行评价和比较。

二、磋商小组成员应依据磋商文件规定的评分标准和方法独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

6.4.1评分办法

本次评审采用综合评分法，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

6.4.2评分标准

采购包1：

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审90.00分 报价得分10.00分			
评审因素分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文件格式文件

	项目实施方案	针对本项目采购需求，制定整体实施服务方案，方案内容包括：①总体服务方案②公寓管理服务方案③后勤管理服务方案④维修维护管理方案⑤绿化管理服务方案⑥消防管理方案⑦进退场交接方案⑧项目重难点分析；以上方案内容合理完整的计16分；方案有缺漏项每项扣2分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	16.0000	主观	服务方案
	拟任项目负责人	①项目负责人：具有全日制专科及以上学历，得2分； ②项目负责人：具有3年及以上类似管理经验的得2分。注:1）须明确投入本项目的项目负责人。2）管理经验需提供有效证明材料，包括但不限于劳动合同或成果文件或公示公告等证明材料。	4.0000	客观	服务方案

	团队人员配备	1.公寓教官持有退役军人证书，每1人得2分，本项最高得4 分。（提供证书扫描件加盖公章） 2.维修管理员具备3年及以上物业维修工作经验的，每人得2分，本项最高得4分。须提供有效的工作经验证明材料，未提供证明材料或材料不满足要求的，本项不得分。 3.消毒人员具备消毒员证，每提供1人得1分，本项最高得2分。（提供证书扫描件加盖公章） 4.专业人员持有应急管理部门核发的特种作业操作证（低压电工作业），每有1人得2分。（提供证书扫描件加盖公章）	12.0000	客观	服务方案
	项目保障措施	针对本项目提供项目保障措施，内容包含:①日常检查、考察接待方案；②日常活动、比赛、考试保障方案；③安全保障（如：突发公共卫生、爆炸、意外伤亡、踩踏事件等）；④进度计划；⑤应急常识宣传。⑥质量保证，以上方案内容合理完整的计9分；方案有缺漏项每项扣1.5分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	9.0000	主观	服务方案
详细评审					

详细评审	项目团队稳定及能力承诺	①承诺成交后，如不是不可抗力原因，不得更换响应文件中项目团队人员，得3分，未提供不得分。 ②承诺如遇到不可抗力确需更换人员时，更换人员的资历不低于原人员，且按程序报采购人书面同意后方可更换，得3分，未提供不得分。本项满分共6分。	6.0000	客观	服务方案
	人员管理方案	根据供应商提供的人员管理方案，方案包括：①管理组织架构；②岗位明细及岗位职责；③人员招聘方案；④人员培训方案；⑤人员管理方案；⑥服务行为规范及岗位执行标准。以上方案内容合理完整的计9分；方案有缺漏项每项扣1.5分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	9.0000	主观	服务方案
	管理制度	根据本项目需求，提供管理制度，制度内容包括①员工日常管理制度②请销假制度③奖惩措施④仪容仪表制度⑤服务质量管理制度⑥人员日常考核方案。每提供1项制度得2分，满分12分，未提供不得分。	12.0000	客观	服务方案

	应急预案	根据本项目需求，提供相应的应急预案，方案内容包括①恶劣天气、停水停电、火灾、水浸、防火②重大活动、紧急事件及临时性任务③违法事件（防盗、打架斗殴、寻衅滋事等）；前述要求的内容均有描述且符合本项目要求的得6分；每缺少一项要求的方案内容扣2分，方案内容中有缺陷的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。(缺陷是指：对同一问题前后表述矛盾的，或逻辑错误的，或常识错误的，或缺少关键节点，或涉及的规范及标准错误，或表述内容不完整，或不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形)。	6.0000	主观	服务方案
	服务承诺	①承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效，得2分。无承诺不得分。 ②承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行，得2分。无承诺不得分。 ③承诺：供应商具有足够的可调度人员储备，以应对采购人重大、突发事件等的服务任务，得2分。无承诺不得分。注：需提供承诺函，格式自拟，供应商承诺函中需注明联系人、联系方式并加盖供应商公章，否则不计分。	6.0000	客观	服务方案
	业绩	提供供应商2023年1月至响应文件提交截止日类似项目业绩（以合同复印件为准），每提供一份业绩得2分，最高得10分。	10.0000	客观	服务方案

异常低价审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%。（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%。（3）投标（响应）报价低于最高限价45%的，即投标（响应）报价<最高限价×45%。（4）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（数量报价下，投标人的报价明显高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。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	0.0000	客观	报价表

价格分	价格分	（1）经初审合格的磋商响应文件，其磋商报价为有效磋商报价。（2）满足磋商文件实质性要求且最终报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分10分。（3）磋商报价得分=（磋商基准价/最终磋商报价）×10。	10.0000	客观	报价表 标的清单

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例（C1）	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无					

采购包2:

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审90.00分 报价得分10.00分			
评审因素分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文件格式文件
	项目实施方案	针对本项目采购需求的内容，制定整体实施服务方案，方案内容包括①服务目标②服务内容③服务方法④服务标准⑤服务质量⑥进退场交接方案⑦项目重难点分析。以上方案内容合理完整的计14分；方案有缺漏项每处扣2分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	14.0000	主观	服务方案

拟任项目主管	①具有全日制专科及以上学历，得3分； ②具有3年及以上类似管理经验的得2分。注:1）须明确投入本项目的主管。2）管理经验需提供有效证明材料，包括但不限于劳动合同或成果文件或公示公告等证明材料。	5.0000	客观	服务方案
保洁员配备	1.为本项目配备的保洁人员不少于10名，满足本项目要求得2分，不满足不得分，须提供承诺书。 2.为本项目配备保洁员年龄均不超过60岁，满足要求得3分，不满足不得分，须提供承诺书。	5.0000	客观	服务方案
项目保障措施	针对本项目提供项目保障措施，内容至少包含:①日常检查、考察接待方案；②日常活动、比赛、考试保障方案；③安全保障（如：突发公共卫生、爆炸、意外伤亡、踩踏事件等）；④进度计划；⑤应急常识宣传；⑥质量保证等。以上方案内容合理完整的计12分；方案有缺漏项每处扣2分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	12.0000	主观	服务方案

详细评审	项目团队稳定及能力承诺	①承诺成交后，如不是不可抗力原因，不得更换响应文件中项目团队人员，得3分，未提供不得分。 ②承诺如遇到不可抗力确需更换人员时，更换人员的资历不低于原人员，且按程序报采购人书面同意后方可更换，得3分，未提供不得分。本项满分共6分。	6.0000	客观	服务方案
	人员管理方案	根据供应商提供的人员管理方案，方案包括：①管理组织架构；②岗位明细及岗位职责；③人员招聘方案；④人员培训方案；⑤人员管理方案；⑥服务行为规范及岗位执行标准。以上方案内容合理完整的计9分；方案有缺漏项每项扣1.5分，方案内容中有错误或欠完善的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。（错误是指：项目名称或者项目编号或者方案内容与本项目要求不一致、无关、逻辑错误、语句不通顺有歧义、前后内容相互矛盾等；欠完善是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形、虽阐述但内容中未包含具体实施细节及措施或缺少关键节点、不符合采购项目现场实际情况及需求、不可能实现的情形等任意一种情形。）	9.0000	主观	服务方案
	管理制度	根据本项目需求，提供管理制度，制度内容包括①员工日常管理制度②请销假制度③奖惩措施④仪容仪表制度⑤服务质量管理制度⑥人员日常考核方案。每提供1项制度得2分，满分12分，未提供不得分。	12.0000	客观	服务方案

应急预案	根据本项目需求，提供相应的应急预案，方案内容包括①暴雨、结冰、大风扬尘等恶劣天气、停水停电②重大活动、紧急事件及临时性任务；前述要求的内容均有描述且符合本项目要求的得5分；每缺少一项要求的方案内容扣2.5分，方案内容中有缺陷的每处扣0.2分，扣完为止；未提供方案的不得分。(缺陷是指：对同一问题前后表述矛盾的，或逻辑错误的，或常识错误的，或缺少关键节点，或涉及的规范及标准错误，或表述内容不完整，或不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形)。	5.0000	主观	服务方案

	服务承诺	①承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效，得2分。无承诺不得分。 ②承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行，得2分。无承诺不得分。 ③承诺：供应商具有足够的可调度人员储备，以应对采购人重大、突发事件等的服务任务，得2分。无承诺不得分。注：需提供承诺函，格式自拟，供应商承诺函中需注明联系人、联系方式并加盖供应商公章，否则不计分。 ④保洁频次标准化承诺：明确列明每日、每周、每月分级保洁消杀频次及作业时段，内容完整详实得2分，缺项、内容笼统无具体频次不得分。 ⑤耗材及设备保障承诺：承诺为本项目配备足额保洁专用设备、清洁消杀耗材，明确设备清单、耗材补给周期及保质保量供应机制，保障日常保洁工作常态化开展，方案完善得2分，仅口头承诺无具体配置明细不得分。 ⑥服务质量管控承诺：明确建立日常自查、定期巡检、问题整改、台账记录、投诉响应闭环管理制度，细化质量考核标准，管控体系完整得2分，无具体管控措施不得分。	12.0000	客观	服务方案
	业绩	提供供应商2023年1月至响应文件提交截止日类似项目业绩（以合同复印件为准），每提供一份业绩得2分，最高得10分。	10.0000	客观	服务方案

异常低价审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%。（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%。（3）投标（响应）报价低于最高限价45%的，即投标（响应）报价<最高限价×45%。（4）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（数量报价下，投标人的报价明显高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。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	0.0000	客观	报价表

价格分	价格分	（1）经初审合格的磋商响应文件，其磋商报价为有效磋商报价。（2）满足磋商文件实质性要求且最终报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分10分。（3）磋商报价得分=（磋商基准价/最终磋商报价）×10。	10.0000	客观	报价表 标的清单

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例（C1）	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无					

6.5终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动:

（一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的;

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的;

（三）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的（财政部另有规定的除外）;

（四）法律法规规定的其他情形。

6.6确定成交供应商

一、评审结束后，代理机构在评审结束之日起2个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人。

二、采购人在收到磋商报告后5个工作日内，在磋商报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定成交供应商。成交候选供应商并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定成交供应商。

三、采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定磋商报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

四、根据采购人确定的成交供应商，代理机构在陕西省政府采购网上发布成交结果公告，同时向成交供应商发出成交通知书。

6.7评审专家在政府采购活动中承担以下义务

（一）遵守评审工作纪律;

（二）按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审;

（三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密;

（四）及时向监督管理部门报告评审过程中的违法违规情况，包括采购组织单位向评审专家作出倾向性、误导性的解释或者说明情况，供应商行贿、提供虚假材料或者串通情况，其他非法干预评审情况等;

（五）发现采购文件内容违反国家有关强制性规定或者存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，停止评审并通过项目电子化交易系统向采购组织单位书面说明情况，说明停止评审的情形和具体理由;

（六）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项;

（七）法律、法规和规章规定的其他义务。

6.8评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律

（一）遵行《中华人民共和国政府采购法》第十二条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条及财政部关于回避

的规定。

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

（三）评审过程中，不得与外界联系，因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在监督人员监督之下办理。

（四）评审过程中，不得干预或者影响正常评审工作，不得发表倾向性、引导性意见，不得修改或细化磋商文件确定的评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得接受供应商主动提出的澄清和解释，不得征询采购人代表的意见，不得协商评分，不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认。

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容。

（六）服从评审现场采购组织单位的现场秩序管理，接受评审现场监督人员的合法监督。

（七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触供应商，不得收受供应商及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购组织单位的请托。

第七章 响应文件格式

一、本章所制响应文件格式，除格式中明确将该格式作为实质性要求的，不具有强制性。

二、本章所制响应文件格式有关表格中的备注栏，由供应商根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

采购包1：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：响应文件封面

详见附件：响应函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：报价表

详见附件：标的清单

详见附件：分项报价表

详见附件：资格证明文件

详见附件：技术和商务偏离表

详见附件：合同条款响应

详见附件：服务方案

详见附件：拒绝商业贿赂承诺书

采购包2：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：响应文件封面

详见附件：响应函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：报价表

详见附件：标的清单

详见附件：分项报价表

详见附件：资格证明文件

详见附件：技术和商务偏离表

详见附件：合同条款响应

详见附件：服务方案

详见附件：拒绝商业贿赂承诺书

第八章 拟签订采购合同文本

详见附件：合同.docx