

采购项目编号:FZC2026-092

富县税务局办公楼物业代管服务项目 竞争性磋商文件

采购单位：富县人民政府机关后勤服务所

采购代理机构：富县政府采购管理中心

二〇二六年九月

目 录

- 第一部分 竞争性磋商公告
- 第二部分 供应商须知
- 第三部分 磋商内容及要求
- 第四部分 商务及合同主要条款
- 第五部分 响应文件格式

第一部分 竞争性磋商公告

项目概况

富县税务局办公楼物业代管服务项目的潜在供应商应在全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）获取采购文件，并于 2026 年 9 月 18 日 15 时 30 分 00 秒（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：FZC2026-092
项目名称：富县税务局办公楼物业代管服务项目
采购方式：竞争性磋商
预算金额：634800 元
采购需求：
合同包(富县税务局办公楼物业代管服务项目)：
合同包预算金额：634800 元
合同包最高限价：634800 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	物业管理服务	富县税务局办公楼物业代管服务项目	1(项)	详见采购文件	634800	634800

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 1 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（富县税务局办公楼物业代管服务项目）
落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

-
- 2.1 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；
- 2.2 《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）；
- 2.3 《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）；
- 2.4 《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51号）；
- 2.5 《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）；
- 2.6 《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局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）；
- 2.7 《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）；
- 2.8 《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）；
- 2.9 《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）相关政策、业务流程、办理平台；
- 2.10 《陕西省财政厅关于进一步落实政府采购支持中小企业相关政策的通知》（陕财办采〔2023〕3号）；
- 2.11 《陕西省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境有关事项的通知》（陕财办采〔2023〕4号）；
- 2.12 其他需要落实的政府采购政策；
- 2.13 如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行。
3. 本项目的特定资格要求：
- 合同包1（富县税务局办公楼物业代管服务项目）
- 特定资格要求如下：
- 3.1 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。
- 3.2 财务状况报告：提供2025年度的供应商经审计的财务报告（至少包含资产负债表和利润表，成立时间至提交投标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）或开标前三个月内其基本账户银行出具的资信证明；
- 3.3 社会保障资金缴纳证明：提供投标截止时间前1年内任意1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应提供相关文件证明；

3.4 税收缴纳证明：提供投标截止时间前 1 年内任意 1 个月完税凭证或税务机关开具的完税证明（任意税种）；依法免税的应提供相关文件证明；

3.5 书面声明：提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件的扫描件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法失信主体”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为信息记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

3.6 法定代表人证明书与授权书：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，须出具法定代表人证明书与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）；

3.7 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；

3.8 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函；

3.9 本项目不接受联合体投标。（提供非联合体声明函）

3.10 本项目专门面向中小企业。（提供中小企业声明函）

三、获取采购文件

时间：2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 11 日，每天上午 08:00:00 至 12:00:00，下午 12:00:00 至 18:00:00（北京时间）

途径：全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）

方式：在线获取

售价：0 元

四、响应文件提交

截止时间：2026 年 9 月 18 日 15 时 30 分 00 秒（北京时间）

地点：延安市新区为民服务中心 7 号楼二楼延安市公共资源交易中心开标 6 室

五、开启

时间：2026 年 9 月 18 日 15 时 30 分 00 秒（北京时间）

地点：延安市新区为民服务中心 7 号楼二楼延安市公共资源交易中心开标 6 室

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日（法定节假日除外）

七、其他补充事宜

注：1. 报名登记：供应商使用捆绑 CA 证书登录全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）延安市公共资源交易中心，选择电子交易平台中的政府采购交易系统进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入供应商界面进行报名。

2. 下载文件：供应商登录延安市公共资源交易中心，选择“交易乙方”身份进入供应商界面下载采购文件。

3. 电子响应文件递交地点：《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》电子招标投标系统。

4. 本次采购公告同时在《陕西省政府采购网》和《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》上发布。

5. 请供应商按照陕西省财政厅关于政府采购供应商注册登记有关事项的通知中的要求，通过陕西省政府采购网注册登记加入陕西省政府采购供应商库。

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：富县人民政府机关后勤服务所

地址：富县富城镇正街

项目联系人：张涛

联系方式：13772295124

2. 采购代理机构信息

名称：富县政府采购管理中心

地址：富县洛滨路税务局 6 楼 601 室

联系方式：0911-3212914

3. 项目联系方式

项目联系人：何工

电话：0911-3212914

富县政府采购管理中心

第二部分 供应商须知

供应商须知前附表

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	富县税务局办公楼物业代管服务项目
	采购预算	634800 元
	最高限价	634800 元
	公告媒体	《陕西省政府采购网》、《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》
2	采购人	1、名称：富县人民政府机关后勤服务所 2、地址：富县牛武镇正街 3、电话：13772295124 4、联系人：张涛
3	采购代理机构	1、名称：富县政府采购管理中心 2、地址：富县洛滨路税务局 6 楼 601 室 3、电话：0911-3212914 4、联系人：何工
4	供应商资格条件	1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求： 合同包 1（富县税务局办公楼物业代管服务项目）： 2.1 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）； 2.2 《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）； 2.3 《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）； 2.4 《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51 号）； 2.5 《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）； 2.6 《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局关于运用

	政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）； 2.7《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）； 2.8《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）； 2.9《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）相关政策、业务流程、办理平台； 2.10《陕西省财政厅关于进一步落实政府采购支持中小企业相关政策的通知》（陕财办采〔2023〕3号）； 2.11《陕西省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境有关事项的通知》（陕财办采〔2023〕4号）； 2.12 其他需要落实的政府采购政策； 2.13 如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行。 3. 本项目的特定资格要求： 合同包 1（富县税务局办公楼物业代管服务项目） 3.1 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。 3.2 财务状况报告：提供 2025 年度的供应商经审计的财务报告（至少包含资产负债表和利润表，成立时间至提交投标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）或开标前三个月内其基本账户银行出具的资信证明； 3.3 社会保障资金缴纳证明：提供投标截止时间前 1 年内任意 1 个月的社会保险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应提供相关文件证明；
--	--

		3.4 税收缴纳证明：提供投标截止时间前 1 年内任意 1 个月完税凭证或税务机关开具的完税证明（任意税种）；依法免税的应提供相关文件证明； 3.5 书面声明：提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件的扫描件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法失信主体”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为信息记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。 3.6 法定代表人证明书与授权书：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 法定代表人证明书与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）； 3.7 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； 3.8 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函； 3.9 本项目不接受联合体投标。（提供非联合体声明函） 3.10 本项目专门面向中小企业。（提供中小企业声明函） 备注： 1、以上资格条件为必备资格条件，缺一项或某项达不到要求，按无效文件处理。 2、分支机构参与投标时，磋商响应文件中应附法人出具的授权书。法人只能授权一家分支机构参与磋商，且不能与分支机构同时参与投标。分支机构须提供自己的资格要求证明文件。 3、事业单位参与磋商可不提供财务状况报告、社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。 4、单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目磋商活动。
--	--	---

		5、磋商文件中要求签字或盖章之处，非法人单位均参照执行。
5	本项目是否接受联合体磋商	☐ 是/ ☒ 否
6	响应文件有效期	响应文件有效期为自磋商之日起算 90 个日历日
7	现场踏勘	是否组织踏勘： ☐ 组织/ ☒ 不组织
8	采购进口产品	不涉及
9	政府采购强制采购：节能产品	否
10	政府采购强制采购：信息安全认证	否
11	政府采购优先采购：节能产品(非强制类)	不涉及
12	支持中小企业	本项目为专门面向中小企业的采购项目
		采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： 其他未列明的行业
13	支持监狱企业	监狱企业应符合《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）文件规定，并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复印件，监狱和戒毒企业视同小型、微型企业。
14	其他法律法规强制性规定或扶持政策	根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《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，残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）参与政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

15	递交响应文件的截止时间和地点	1. 递交地点：延安市公共资源交易中心开标 6 室 2. 递交方式： （1）本项目采用电子化投标的方式，相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站[服务指南-下载专区]中的《陕西省公共资源交易中心政府采购项目投标指南》； （2）电子投标文件可于提交响应文件截止时间前任意时段进行提交，逾期系统将拒绝接收。 3. 解密方式：不见面开标远程解密；
16	磋商时间和地点	1、时间：2026 年 9 月 18 日 15 时 30 分 00 秒 2、地点：延安市公共资源交易中心开标 6 室
17	磋商保证金	本项目不要求磋商保证金。
18	响应文件	（一）投标文件形式 1. 本项目采用电子投标文件的形式。 2. 编制电子投标文件时，应使用最新发布的电子招标文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子投标文件进行签署、加密、递交及解密等相关操作。 3. 电子招标文件下载。投标人登录全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）网站【首页·> 电子交易平台·> 政府采购交易系统·> 企业端】后，在【招标公告/出让公告】模块中选择项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”下载电子招标文件（*.SXSZF）。 注意：该项目如有变更文件，则应点击“项目流程>答疑文件下载”下载更新后的电子招标文件（*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件，系统将拒绝接收。 4. 电子招标文件需要使用专用软件打开、浏览。投标人

	可在全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）网站〔首页·〉服务指南·〉下载专区〕免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子招标文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）网站〔首页·〉服务指南·〉下载专区〕中的《陕西省公共资源交易（政府采购类）投标文件制作软件操作手册》。 5. 制作电子投标文件。电子投标文件同样需要使用上述软件进行编制。在编制过程中，如有技术性问题，请先翻阅操作手册，或致电软件开发商。技术支持热线：4009980000。 （二）投标文件语言及有效期 投标活动的所有文件、资料、函电文均使用简体中文，确需提交其他语言形成的资料，必须翻译成简体中文，如有差异，以简体中文为准。 （三）投标文件的提交 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全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）网站“电子交易平台>政府采购交易系统>企业端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，投标人应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省·延安市），选择“首页>电子交易平台>政府采购交易系统>企业端>我的项目”，点击“项目流程”，在打开的“项目管理”对话框中选择“上传投标文件”，上传加密的电子投标文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。 （四）投标文件的补充、修改和撤回 1. 投标人在递交投标文件后，且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、修改或撤回。 2. 对电子投标文件进行补充、修改的，应先从电子交易
--	---

		平台上撤回旧版，再重新提交新版。 3. 投标文件提交截止时间后，投标人不得对其投标文件做任何修改。 （五）纸质投标文件要求 中标供应商在领取中标通知书时需提供一个正两副纸质版投标文件（注：投标文件应为系统中上传参与评审的带有电子章版本，封面处加盖实体红色公章外，均须加盖骑缝章实体红色公章）。
19	提供服务的时间、地点等	1、服务期限：自合同签订之日起 1 年。 2、项目实施地点：富县人民政府机关后勤服务所指定地点
20	结算方式	每季度进行考核，根据考核情况，按年度支付费用。
21	履约保证金	是否要求提供履约保证金： ☐ 是/ ☒ 否
22	成交服务费	/
23	其他	正文与前附表表述不一致时，以供应商须知前附表为准。
24	价格扣除	1. 本项目专门面向中小企业不再进行价格扣除； 2. 采购人应当根据政府采购有关规定和采购项目的实际情况，确定拟采购项目属性。享受中小企业扶持政策的响应人应当满足下列条件：在货物采购项目中，货物应当由中小企业制造，不对其中涉及的服务的承接商作出要求；在工程采购项目中，工程应当由中小企业承建，不对其中涉及的货物的制造商和服务的承接商作出要求；在服务采购项目中，服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。

一. 名词解释

采购人：富县人民政府机关后勤服务所

监督方：富县财政局

采购代理机构：富县政府采购管理中心

供应商：满足本次磋商要求、具有相应资质和完成项目能力的供应商

标书：磋商文件与响应文件的统称

成交供应商：磋商小组推荐的供应商

二. 供应商

1、合格供应商符合《中华人民共和国政府采购法》第二十一条及二十二条的规定

- (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产品和专业技术能力
- (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、行政法规规定的其它条件

2、磋商委托

如供应商代表不是法定代表人，须持有《法定代表人证明书与授权书》（原件）。

3、磋商费用

供应商自行承担参加磋商相关的全部费用，无论磋商的结果如何。

三. 磋商文件

1、磋商文件

(1) 磋商文件由磋商文件总目录所列内容组成；供应商应详细阅读磋商文件中所有的事项、条款和规范要求，在响应文件中对磋商文件的各方面都应做出实质性的响应，按照磋商文件的要求提交全部资料。

(2) 适用范围

本次磋商依据采购人的采购计划，仅适用于本磋商文件中所叙述的项目。

(3) 磋商文件的下载：供应商必须从全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）下

载磋商文件，供应商自行转让或复制的磋商文件视为无效文件。

2、磋商文件的澄清及修改

任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，均应在磋商截止期五日前按磋商文件中的通讯地址以书面形式通知采购代理机构，采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少五日前，在《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》发布澄清文件，对文件中有关表述不准确或难以理解或有疑义的内容，各供应商应及时与有关部门人员联系；否则，因此带来的一切不利后果由各供应商自负。

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五日前，在《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》发布澄清文件，如果澄清或者修改时间距磋商截止时间不足 5 日，将相应顺延提交响应文件的截止时间。

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七个工作日内，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七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

本磋商文件的解释权归采购代理机构。

四．磋商要求

1、磋商内容

本次竞争性磋商项目共一个标段：供应商不得将其子目再行分解或只投其中的一部分内容，否则响应无效；磋商、定标、签订合同均以标段为单位进行。

2、供应商资格条件：应当符合供应商须知前附表中规定的资格条件。

3、本项目为专门面向中小企业的采购项目；

采购标的对应的中小微企业划分标准所属行业：其他未列明的行业

4、响应文件的编制

响应文件以磋商文件的内容和要求编制，并对磋商文件做出实质性响应；具体内容
包括：

- | | |
|--------|--------------|
| 第 1 部分 | 响应函 |
| 第 2 部分 | 响应报价表 |
| 第 3 部分 | 法定代表人证明书与授权书 |
| 第 4 部分 | 供应商资质证明文件 |
| 第 5 部分 | 技术响应方案说明 |
| 第 6 部分 | 商务响应方案 |

第 7 部分 供应商承诺书

第 8 部分 附件

5、磋商报价

(1) 磋商报价是指完成本项目所产生的一切费用，以磋商文件的内容和要求作为响应依据；

(2) 供应商应在响应文件中的响应报价表上，标明磋商报价；任何有选择的报价不予接受；

(3) 磋商货币：人民币；单位：元（最多保留到小数点后两位）；

(4) 响应报价表应有供应商公章及法定代表人或被授权人的签字；

(5) 磋商文件中的响应报价表为一次报价，供应商磋商过程提交的二次报价为最终报价。

(6) 合同价格：经磋商小组确认的某一供应商的最终报价，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；

(7) 凡因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供应商自负；

(8) 最低报价不是成交的唯一依据；

(9) 供应商不得以低于成本的报价参加磋商。磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响项目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提供书面说明，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投标处理。

(10) 供应商对响应项目只允许有一个报价，不接受超过磋商文件中规定的预算金额的报价、可变动性报价、赠送及“零”报价，否则视为无效响应。

6、磋商保证金

/

7、响应文件的有效期

响应文件有效期为自磋商之日起算 90 个日历日；响应文件无有效期或有效期短于磋商文件规定的有效期，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。

8、响应文件的签署及规定

- (1) 供应商须依据磋商文件内容和响应文件的要求编制响应文件；
- (2) 本次磋商需提交的响应文件详见供应商须知前附表中规定的要求。
- (3) 供应商在响应文件中指定的页面落款处，必须按磋商文件要求加盖公章或签字；
- (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。

9、文字要求

本次磋商只接受简体中文文字的响应文件。

10、本项目不接受联合体磋商。

五．响应文件递交

1、响应文件递交及解密

(1) 本项目采用电子化投标的方式，相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站[服务指南-下载专区]中的《陕西省公共资源交易中心政府采购项目投标指南》；

(2) 电子投标文件可于提交响应文件截止时间前任意时段进行提交，逾期系统将拒绝接收。

(3) 解密方式：不见面开标远程解密。

2、响应文件截止时间

(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) 因采购人推迟响应截止时间时，采购代理机构在《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》发布澄清文件；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。

3、响应文件的修改和撤回

(1) 投标人在递交投标文件后，且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、修改或撤回。

(2) 对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版，再重新提交新版。

(3) 投标文件提交截止时间后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

六. 磋商、澄清、定标

1、磋商

(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，采购人参会人员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。供应商代表线上签到并解密。

2、磋商小组组成与职责

为确保磋商工作公开、公平、公正，依法成立磋商小组。磋商小组由采购人代表及评审专家组成，成员人数为3人及以上单数，其中评审专家不少于磋商小组成员总数的三分之二，专家名单由有关人员在财政部门设立的政府采购评审专家库中随机抽取，磋商小组成员应当遵守并履行下列责任和义务：

A、要严格遵守政府采购相关法律制度，依法履行各自职责，公正、客观、审慎地组织和参与评审工作；

B、审查、评价响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

C、要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或说明；

D、按磋商文件规定的评审方法和标准，对响应文件进行比较和评价；对供应商的客观评分项的评分应当一致；

E、要依法独立评审，按照磋商文件的要求和评标标准进行评标，推荐成交候选人名单，对评审意见承担个人责任；

F、对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意；

G、对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任；

H、向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

I、配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；

J、配合财政部门处理投诉工作。

3、响应文件的初审

(1) 初审分为资格性审查和符合性审查。

(2) 资格性审查：依据磋商文件的规定，对供应商的资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

(3) 符合性审查：依据磋商文件规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查。下列情况有一项不满足者（但不限于），不进入下一轮评审：

符合性审查	1	供应商名称与营业执照一致
	2	响应文件按磋商文件要求的数量、计量单位、报价货币及签字盖章
	3	响应文件的有效期达到磋商文件要求
	4	符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求
	5	磋商报价是否唯一且未超过最高限价

(4) 磋商时，响应文件中出现下列情况，修正原则为：

A、响应文件中响应报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以响应报价表为准；

B、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

C、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以响应报价表的总价为准，并修改单价；

D、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；

E、响应文件正本与副本不一致的，以正本为准；

F、多处内容交叉不符的，以磋商小组评审结果为准；

G、文字与图表不符的，以文字为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的报价和内容，供应商同意后，调整后的报价和内容对供应商起约束作用。如果供应商不接受修正后的报价和内容，则其响应文件无效。

(5) 磋商开始后，直到向成交供应商授予合同为止，凡审查、澄清、评价和比较磋商的有关资料及被授标意见等内容，磋商小组成员均不得向供应商及与磋商无关的其他人透露。

4、出现下列情况之一者（但不限于），按无效文件处理：

A、供应商的响应报价超过采购预算的；

B、供应商未经过正常渠道获取磋商文件，或供应商名称与获取磋商文件时登记的

供应商名称不符的；

C、不同供应商单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

D、响应文件的有效性和符合性不符合要求的；

E、实质性内容不满足或未响应的；

F、响应文件未按磋商文件要求的数量、计量单位、报价货币及签字盖章的；

G、无磋商有效期或有效期达不到磋商文件要求的；

H、供应商针对同一项目递交两份或多份内容不同的响应文件，未书面声明哪一份是有效的或出现选择性报价的；

I、供应商有串通投标、弄虚作假（包括但不限于虚假资质、虚假证明、虚假应答等）、行贿等违法行为的；

J、响应文件附加了采购人难以接受的条件或条款的；

K、在政府采购或其他重大项目履约过程中有不良记录，未能按期履约的；

L、磋商报价与市场价格偏离较大、低于成本、形成不正当竞争的；

M、报价子目出现漏项或报价数量与要求不符的；

N、响应项目的技术参数与磋商文件要求出现重大负偏差的；

O、响应文件未实质性响应磋商文件要求的；

P、提供虚假技术性能指标的。

5、有下列情形之一的，视为供应商串通投标，磋商小组应当认定其响应文件无效：

A、不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

B、不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

C、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；

D、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；

6、澄清

（1）磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

（2）实质性内容包括但不限于：服务期、付款方式、主要技术指标等。

（3）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出，并由

其法定代表人或被授权人签字。

(4) 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他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

7、评审方法及内容

(1) 按照磋商文件规定的评审方法和标准，对资格性审查和符合性审查合格的响应文件进行商务和技术评审，综合比较和评价，最低报价不是成交的唯一依据。

(2) 采用综合评分法：二次报价为最终报价，在满足磋商文件所有实质性要求前提下，提交最终报价。如采购需求没有实质性变化，各供应商的二次报价不得超过一次报价，否则，按无效文件处理。最终报价后按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审，以磋商总得分最高的供应商作为成交供应商的磋商方法。若有两个或两个以上最高得分相同，推荐其中报价最低的供应商为成交候选供应商。磋商总得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

供应商在二次报价环节应安排专人，自行、主动并持续地登录平台，密切关注平台站内消息、系统通知等所有可能得提示方式，及时获取并响应最终报价，严格按照平台提示的操作流程和规定的截止时间完成最终报价并提交。

(3) 磋商小组根据以下内容进行综合比较，独立评审、自主打分，按最后得分由高到低汇总排序，以项目为单位分别推荐三名以上成交候选供应商；磋商小组根据磋商结果写出磋商报告。如果磋商小组出现对磋商结果有不同意见的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在报告上签署不同意见及理由。磋商小组拒绝在磋商意见中签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商结果。

(4) 磋商小组须对畸高、畸低的重大差异评分进行复核或书面说明理由。

(5) 评审内容及分值构成：

序号	评审项目	标准分	评分办法
1	响应报价	15 分	满足招标文件实质性要求且响应价格最低的响应报价为评标基准价，其价格分为满分。其他响应人的价格分统一按照下列公式计算： 响应报价得分=（评标基准价/ 投标报价）×15。 本项目专门面向中小企业，不在予以价格扣除。

2	服务方案	9 分	供应商须针对本项目编制物业服务总体方案，方案中应包含以下内容：1. 项目整体分析（对办公楼、办税大厅、院区等各区域特点及服务需求的分析）；2. 服务管理模式（管理模式、管理理念、总体服务目标）；3. 重点难点分析及应对措施（办税服务大厅人员密集区域的保洁与秩序维护、设备机房安全管理、24 小时安保值守等）。 赋分标准： 三项内容均完整明确，整体方案全面完善、针对性强、重点难点把握准确、措施具体有力的，得 9 分； 方案较完善、具备一定针对性、重点难点把握较准确、措施较有力的，得 6 分； 方案完整性一般、针对性一般、重点难点把握笼统、措施笼统的，得 3 分； 方案不完善、不具备针对性、重点难点把握不准确、措施不可行的，得 1 分； 未提供方案的不得分。
3	专项服务方案	20 分	1. 保洁服务方案（4 分）方案中应明确：①各区域（大厅、办税大厅、公共卫生间、楼道、电梯间、院区道路、停车场、垃圾归集点）的清洁频次与作业流程；②消杀计划；③卫生质量标准；④垃圾分类与清运。 赋分标准： 四项内容均完整明确，方案针对性强、措施具体有力的，完全满足或优于采购需求得 4 分； 方案较完善、具备一定针对性的，得 3 分； 方案完整性一般、措施笼统的，得 2 分； 方案不完善、不具备针对性的，得 1 分； 未提供方案的不得分。 2. 保安服务方案（4 分）方案中应明确：①24 小时值守制度；②人员车辆进出登记管理制度；③消防设施日常巡查制度；④突发治安事件应急处置流程。 赋分标准同上（4 分档）。 3. 房屋及公用设施设备维护方案（4 分）方案中应明确：①水电系统巡检制度；②维修响应机制；③设备台账管理制度；④特种设备配合管理。 赋分标准同上（4 分档）。 4. 绿化服务方案（4 分）方案中应明确：①日常养护措施；②枯枝清理与枯萎绿植更换补种；③重大节假日绿化造型整理；④绿化区域整洁标准。 赋分标准同上（4 分档）。 5. 会议服务方案（4 分）方案中应明确：①会前准备；②会中服务；③会后清理；④服务标准与响应时效。 赋分标准同上（4 分档）。
4	管理制度与培训方案	5 分	管理制度与培训方案（5 分）供应商须针对本项目编制管理制度与培训方案，方案中应包含以下内容：①工作制度建立；②岗位职责与工作流程（各岗位职责划分清晰、工作流程规范）；③人员培训计划（上岗前岗位培训计划、服务规范及应急处置流程培训）；④考核与奖惩制度（人员考核标准、奖惩机制）。 赋分标准： 四项内容均完整明确，制度全面完善、培训计划清晰、岗位职责细致，完全满足或优于采购需求的得 5 分； 方案较完善、培训计划一般、岗位职责较合理的，得 3 分； 方案内容笼统、培训计划缺失、岗位职责不清晰的，得 1 分； 未提供方案的不得分。

5	应急管理方案	5 分	应急管理方案（5 分）供应商须针对本项目编制应急管理方案，方案中应包含以下内容：①突发事件应急预案（火灾、治安事件、水管爆裂、电梯困人、极端天气等各类应急预案）；②应急物资检查与报告机制（定期检查、不足时及时通知采购人购置）；③24 小时应急值守制度（及时响应采购人临时物业服务需求）；④应急演练计划（定期组织应急演练）。 赋分标准： 四项内容均完整明确，预案全面完善、措施具体可行，完全满足或优于采购需求的得 5 分； 方案较完善、措施较有力的，得 3 分； 方案内容笼统、措施不可行的，得 1 分； 未提供方案的不得分。
6	服务团队人员配置	15 分	一、项目负责人： 1.拟配备项目负责人具有物业管理从业资格证或物业项目经理证书的，得 2 分。 2.拟派项目负责人具有物业相关行业管理经验 3 年(含)及以上(提供合同和其他能体现项目负责人姓名的材料)，得 2 分；2 年（含）及以上不足 3 年，得 1 分；不足 2 年或未提供，不得分。 （提供相关证书复印件、印证材料及本单位为其缴纳的开标前 6 个月内任意一个月的社保证明。） 二、项目团队： 1. 人员持证情况： ①拟投入本项目的安保人员持有保安员证的，每提供 1 人得 1 分，最高 2 分； ②拟投入本项目的电工人员持有应急管理部门颁发的特种作业操作证（高压电工作业或低压电工作业）的，每提供 1 人得 1.5 分，最高 3 分。③拟投入本项目的厨师、服务人员须持有有效期内的健康证明，每提供 1 人得 0.5 分，最高 2 分。（提供相关证书复印件及本单位为其缴纳的开标前 6 个月内任意一个月的社保证明。） 2.人员配置方案： 供应商提供的物业人员配置方案中，承诺配置人员总数不少于 10 人（物业主管 2 人、安保 2 人、保洁 2 人、水电综合岗 2 人、厨师 2 人、服务员 2 人），:得 2 分；配置方案不完整或人员数量不足的不得分。（须提供人员配置清单及承诺函） 三、参加本项目的所有人员均提供无犯罪记录证明。得 2 分，任

			意 1 人未提供或证明不符合要求的不得分。
7	设备配置	5 分	1. 供应商书面承诺自行配备履行本项目所需的设备，包括但不限于：洗地机/拖地机（至少 1 台）、吸尘器（至少 1 台）、清洁工具套装（按需配备）、对讲机（至少 2 部）、强光手电（至少 2 支）、水电维修工具套装（1 套）、修剪工具及喷雾器等绿化工具（按需配备）。赋分标准： 承诺至少配备全部 7 类设备的，得 3 分； 承诺配备 5-6 类设备的，得 1.5 分； 承诺配备 3-4 类设备的，得 0.5 分； 承诺配备不足 3 类或未提供承诺的不得分。（须提供书面设备配置承诺函，加盖供应商公章） 2. 物资补充承诺（2 分）： 承诺在合同履行期间，根据实际作业需求及时补充和更换保洁工具及物资，确保不因工具物资短缺影响正常保洁作业的，得 2 分。须提供书面承诺函并加盖公章。
8	消杀及防污染药剂配备	4 分	根据响应人提供的消杀及防污染药剂配备方案进行评分： 1. 药剂配备清单（2 分）： 响应人提供详细的消杀及防污染药剂配备清单，含消毒剂、灭虫剂等。 清单内容完整、药剂种类齐全、用途说明清晰的，得 2 分；不符合上述要求或未提供的，不得分。 2. 药剂安全及规范使用承诺（2 分）： 承诺严格按照相关规定和药剂使用说明规范使用消杀及防污染药剂，确保药剂使用安全、有效、环保，并做好使用记录备查的，得 2 分。须提供书面承诺函并加盖公章。 注：须提供《消杀及防污染药剂配备清单》（格式自拟，须列明药剂名称、规格型号、用途说明、安全注意事项）及书面承诺函。未提供清单或承诺的不得分。
9	服务承诺	10 分	1. 人员稳定性承诺： 承诺项目服务周期内未经采购人书面同意不得随意更换关键岗位人员（主管、安保、厨师）；（提供书面承诺并加盖公章）得 1 分。 2. 不合格人员更换承诺： 承诺采购人要求更换不合格服务人员时，在 3 个工作日内完成更换；（提供书面承诺并加盖公章）得 1 分。 3. 维修响应承诺： 承诺日常小故障 30 分钟内响应、当日修复；（提供书面承诺并加盖公章）得 2 分。 4. 检查整改承诺： 承诺接受采购人随时抽查检查，对采购人提出的问题，立即整改。（提供书面承诺并加盖公章）得 2 分。 5. 应急值守承诺： 承诺 24 小时应急值守，及时响应采购人临时物业服务需求；（提供书面承诺并加盖公章）得 1 分。

			6.档案管理承诺：承诺建立完整设备台账、巡检记录，每日巡检留痕、记录完整。（提供书面承诺并加盖公章）得 1 分。 7.劳动纠纷处理承诺：承诺在履行合同期间如发生劳动纠纷、工伤事故等，由中标人依法自行负责处理并承担全部责任，与采购人无关的，得 2 分。（提供书面承诺并加盖公章） 承诺内容不完整的对应项不得分；未提供承诺函的不得分。
10	企业实力	6 分	1.质量管理体系认证：供应商具有有效期内的 ISO9001 质量管理体系认证证书（认证范围涵盖物业管理服务或相关服务）的，得 2 分。（须提供完整有效的认证证书复印件） 2.环境管理体系认证：供应商具有有效期内的 ISO14001 环境管理体系认证证书（认证范围涵盖物业管理服务或相关服务）的，得 2 分。（须提供完整有效的认证证书复印件） 3.职业健康安全管理体系认证：供应商具有有效期内的 ISO45001 职业健康安全管理体系认证证书（认证范围涵盖物业管理服务或相关服务）的，得 2 分。（须提供完整有效的认证证书复印件）
11	业绩	6 分	提供近三年（以公告发布之日起倒算）完成的机关、企事业单位或学校物业服务等类似项目业绩，每提供一个得 2 分，最高 6 分。 证明材料：须提供项目合同复印件（加盖供应商公章），合同中应能体现项目名称、服务内容（物业管理服务）、签订时间等关键信息，否则不计分。未提供或提供虚假合同的不得分。

8、定标

采购代理机构应当在磋商结束后 2 个工作日内将磋商报告送采购人。

采购人应当在收到磋商报告后 5 个工作日内，按照磋商报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商；也可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商（具体确定方式以采购人在《政府采购项目委托代理协议书》中选择的确定成交供应商的方式为准）。

由采购代理机构向成交供应商发送“成交通知书”，成交供应商按“成交通知书”规定的时间、地点和要求与采购人签订采购合同。

七. 签订合同

定标后，采购代理机构将立即组织成交供应商和采购人洽谈并签订中标合同。签订

的合同需经富县政府采购管理中心确认。磋商文件及成交供应商的响应文件和澄清答复均作为签订合同的依据。

1、磋商文件、磋商文件的修改、补充文件,成交供应商的响应文件、补充或修改的文件及澄清或承诺文件等,均为双方签订《合同》的组成部分,并与《合同》一并作为本磋商文件所列采购项目的互补性法律文件,与《合同》具有同等法律效力。

2、采购人和成交供应商应当自成交通知书发出之日起 25 个日历日内,根据磋商文件确定的事项和成交供应商的响应文件,参照本磋商文件《合同范本》订立书面合同。合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与磋商文件和成交供应商的响应文件内容一致。采购人或成交供应商不得拒绝或拖延与另一方签订合同,采购人和成交供应商不得再行订立背离磋商文件、响应文件实质性内容的其他协议或其他附加条件。

3、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,可以根据相关政策法规与成交供应商协商签订补充合同。

4、成交供应商无正当理由拒签合同的,或接到成交通知书后在规定的时间内,借故拖延、拒签合同者,采购人有权取消其成交资格,并按评审顺序重新确定成交单位;给采购人造成损失得,成交供应商应当予以赔偿。同时报请政府采购监督机构通报全省,取消其进入政府采购市场的资格,并按规定予以处罚并承担相应的法律责任。

5、成交供应商应当按照合同约定履行义务,完成成交的项目。成交供应商不得向他人转让成交的项目。

6、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;

7、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. 其它事项

1、供应商的响应报价超过采购预算,根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的有关规定报延安市政府采购管理部门批准后,进行重新磋商或变更为竞争性磋商的方式组织采购;

2、中华人民共和国财政部令第 18 号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第四十三条 投标截止时间结束后参加投标的供应商不足三家的,除采购任务取消情形

外，招标采购单位应当报告设区的市、自治州以上人民政府财政部门，由财政部门按照以下原则处理：

（一）磋商文件没有不合理条款、招标公告时间及程序符合规定的，同意采取竞争性磋商、询价或者单一来源方式采购；

（二）磋商文件存在不合理条款的，招标公告时间及程序不符合规定的，应予废标，并责成招标采购单位依法重新招标。

在评标期间，出现符合专业条件的供应商或者对磋商文件作出实质响应的供应商不足三家情形的，可以比照前款规定执行。

3、转为采取竞争性磋商方式，磋商小组自行转为竞争性磋商小组，磋商文件以响应文件为基础，若有重大变动，以书面形式通知参加磋商的全体磋商响应单位；

4、转为竞争性磋商方式的，在磋商过程中采取二次报价的形式，即各供应商的开标报价为第一次报价，磋商后参与竞争性磋商的各单位进行第二次报价；

5、转为竞争性磋商方式的，当第二次报价全部超过财政预算限额或均低于公认的制作成本时，磋商小组有权决定是否磋商失败或进行第三次报价。当第三次报价若超出财政预算，且采购人又无力支付，磋商小组有权决定磋商失败；

6、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。

7、本项目不统一组织现场踏勘，如响应供应商认为有必要，可自行踏勘现场，其相关费用及风险由其自行承担。

第三部分 磋商内容及服务要求

一、项目编号：FZC2026-092

二、项目名称：富县税务局办公楼物业代管服务项目

三、预算金额：634800 元。

四、项目主要服务内容及要求：

本项目为延安市(富县)税务局办公楼物业服务项目，服务范围包含税务机关主体办公大楼、办税服务大厅、院内附属区域、公共会议室、地下停车场、绿化区域、公共卫生间、楼道走廊、设备机房等全部公共区域。

五、付款方式：按季度支付。

六、服务期限：自合同签订之日起 1 年

七、服务范围：

本项目物业服务范围涵盖富县税务局办公楼以下全部公共区域：

1. 税务机关主体办公大楼各楼层公共区域（走廊、楼梯、电梯间、大厅等）；
2. 办税服务大厅（含台面、地面、公共设备、等候区）；
3. 院内附属区域及院区道路；
4. 公共会议室；
5. 地下停车场；
6. 绿化区域（室内绿植及室外绿化苗木、草坪）；
7. 公共卫生间；
8. 设备机房（配电室、水泵房等）；
9. 垃圾归集点。

八、服务要求

（一）服务内容及标准

物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。

1. 基本服务

1.1 工作制度建立

中标人应制定并执行以下工作制度：

人员录用制度；

档案管理制度；
物业服务管理制度；
公用设施设备相关管理制度。

1.2 物业服务方案制定

中标人应制定物业服务方案，主要包括：

房屋维护服务方案；
公用设施设备维护服务方案；
绿化服务方案；
保洁服务方案；
保安服务方案；
会议服务方案。

1.3 应急管理

建立突发事件应急预案（包括火灾、治安事件、水管爆裂、电梯困人、极端天气等）；
定期对应急物资进行检查，如有不足及时通知采购人购置；
24 小时应急值守，及时响应采购人临时物业服务需求。

2. 房屋维护服务

2.1 服务范围

办公楼门窗、楼道扶手、宣传栏、停车场设施等的日常巡查和维修维护；
办公楼墙面、地面、天棚的日常检查和小修小补。

2.2 服务标准

门窗完好，开关灵活，无松动、破损；
楼道扶手稳固，无锈蚀、断裂；
墙面平整，无大面积剥落、污渍；
地面平整，无破损、塌陷。

3. 公用设施设备维护服务

3.1 服务范围

水电系统：照明、插座、给排水管道、供水管道、阀门、水泵等日常巡检和小故障维修；
公共设备：电梯、通风系统、监控系统、门禁系统、消防设备的日常巡检和基础保养；
电器设备：配电箱、设备机房、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹。

3.2 服务标准

巡检要求：水电系统每日至少巡检 1 次；电梯、消防等特种设备按国家规定频次巡检；

维修响应：日常小故障 30 分钟内响应、当日修复；

台账管理：建立设备台账，每日巡检留痕、记录完整；

重大故障：及时上报采购人，对接专业维修单位处置。

4. 保洁服务

4.1 服务范围

办公区域各楼层走廊、楼梯、公共卫生间、电梯间、大厅；

办税服务大厅（台面、地面、公共设备）；

院区道路、绿化带周边、停车场、垃圾归集点。

4.2 服务标准

大厅、楼内公共通道 每日至少 1 次全面清洁 保持干净，无异味、无杂物、无积水

公共卫生间 每日至少 2 次全面清洁，不定时巡检 干净整洁、无异味、消杀到位

办税服务大厅 每日至少 2 次全面清洁，随脏随清 台面、地面、设备干净整洁

楼梯、扶手 每日至少 1 次清洁 无灰尘、无污渍

电梯间 每日至少 1 次清洁 无灰尘、无污渍

院区道路、停车场 每日至少 1 次清扫 无垃圾、无杂物

垃圾归集点 每日清运 无积存、无异味

4.3 消杀要求

公共卫生间每日消杀；

公共区域每季度至少开展 1 次全面消杀；

蚊虫高发季节加密消杀频次。

5. 绿化服务

5.1 服务范围

办公楼室内绿植养护；

院区绿化苗木、草坪养护。

5.2 服务标准

日常浇水、施肥、修剪、除草；

绿植病虫害防治，枯枝清理；

枯萎绿植及时更换补种；
重大节假日绿化造型整理；
绿化区域整洁美观，无枯枝败叶、无杂草丛生。

6. 保安服务

6.1 服务范围

24 小时全天候门卫值守、院区巡逻、监控值守；
人员、车辆进出登记管理；
外来办事人员、施工人员管理；
办税大厅、办公楼楼道、停车场秩序维护；
消防设施日常巡查，消防通道畅通保障；
安防设备、门禁系统、监控系统日常巡检；
突发治安、应急事件处置上报。

6.2 服务标准

值守要求：24 小时在岗不脱岗，值守规范；
登记要求：人员、车辆进出登记详实，可追溯；
巡逻要求：院区巡逻全覆盖，每 2 小时至少巡逻 1 次；
消防巡查：消防设施每日巡查，消防通道每日检查；
应急要求：突发治安事件第一时间处置并上报。

6.3 特别说明

保安服务应符合国家及地方有关保安服务的法律法规要求，保安员须持保安员证上岗。

7. 会议服务

7.1 服务范围

公共会议室会前准备、会中服务、会后清理。

7.2 服务标准

会前：会议室清洁、桌椅摆放、设备检查；
会中：茶水/饮水保障、设备运行保障；
会后：会议室清理、物品归位。

四、履行合同所需的设备

中标人应自行配备履行本合同所需的设备，包括但不限于：

保洁设备 洗地机/拖地机 至少 1 台

保洁设备 吸尘器 至少 1 台

保洁工具 清洁工具套装（拖把、扫帚、抹布等） 按需配备

安保设备 对讲机 至少 2 部

安保设备 强光手电 至少 2 支

维修工具 水电维修工具套装 1 套

绿化工具 修剪工具、喷雾器等 按需配备

采购人可提供的设备：监控系统、门禁系统等固定安装设备（供操作使用，不归供应商所有）。

（二）物业管理服务人员需求

1. 人员配置

物业主管 2 人 整体物业团队管理、服务质控、对接采购人、台账整理、问题整改统筹

安保人员 2 人 24 小时门卫值守、院区巡逻、监控值守、秩序维护

保洁人员 2 人 各区域保洁、消杀作业

水电综合岗 2 人 水电系统及公共设施日常巡检、小故障维修

厨师 2 人 职工食堂餐饮服务

服务员 2 人 食堂服务及会议服务

2. 人员基本要求

持证上岗：各岗位人员须持有效证件上岗

统一着装：在岗期间统一穿着工装、佩戴工牌，仪容整洁、举止规范；

政审合格：所有物业服务人员须无违法犯罪记录；

培训合格：上岗前须完成岗位培训，熟悉服务规范及应急处置流程；

年龄要求：安保人员年龄不超过 55 周岁，其他岗位人员年龄不超过 60 周岁。

3. 人员管理

中标人应与所有服务人员依法签订劳动合同，按时足额支付工资、缴纳社会保险；

中标人不得随意更换关键岗位人员（主管、安保），如需更换须经采购人书面同意；

采购人有权要求更换不合格的服务人员，中标人应在 7 个工作日内完成更换。

（三）服务考核与验收

1. 考核机制

实行月度检查、季度考核、年度总评的考核机制。

月度 采购人日常检查、不定期抽查 记录考核分数，作为季度考核依据

季度 采购人组织综合考核 考核结果与季度服务费支付挂钩

年度 采购人组织年度总评 作为合同续签、履约验收依据

2. 考核标准

环境卫生 30% 公共区域清洁度、卫生间达标率、垃圾清运及时率

安保值守 25% 在岗率、登记规范率、巡逻覆盖率

设施运维 20% 维修响应时间、修复及时率、台账完整率

绿化养护 10% 绿化整洁度、病虫害防治效果

综合保障 15% 会议服务质量、应急响应速度、采购人满意度

3. 履约验收

服务期满后，采购人依据合同约定及年度考核结果组织履约验收。验收内容包括：

各项服务是否达到合同约定的标准；

设备台账、巡检记录等档案资料是否完整；

是否存在未处理的遗留问题。

验收合格后方可支付尾款；验收不合格的，采购人有权要求整改或扣减相应费用。

注：本采购文件的磋商内容及参数要求由采购人提供，如有不详，咨询采购人。

第四部分 商务及合同主要条款

甲方：富县人民政府机关后勤服务所

乙方：

确认方：富县政府采购管理中心

富县人民政府机关后勤服务所（以下简称甲方，按照政府采购程序，采用竞争性磋商的方式，选定_____公司（以下简称乙方）为成交供应商。依据国家《民法典》、《政府采购法》及磋商文件和乙方的响应文件，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

一、项目概况

1. 项目名称：富县税务局办公楼物业代管服务项目
2. 项目地点：富县人民政府机关后勤服务所指定地点

二、服务期限：

服务期限：自合同签订之日起_____年。

三、合同价款

1. 合同价款金额：人民币（大写）_____（¥_____元）；
2. 合同价不受市场价格变化因素的影响。
3. 付款方式：_____。

四、服务范围内容和要求：详见采购内容

五、保障措施

供应商应根据磋商内容保质保量完成任务，因供应商原因造成的服务质量问题，给采购人造成损失的，供应商承担全部责任，如严重违反质保措施的将取消成本资格。

六、违约责任：

1. 按照《民法典》中的相关条款执行；
2. 乙方服务质量不符合采购规定要求的，甲方有权拒收或终止合同并对供应商进行违约追究。
3. 乙方未按期提供服务或未按期完成服务的，每延迟一日减少合同总价款 1%，迟延履行违约金总额不超过合同总价的 10%；迟延超过三十日的，甲方有权解除合同。

七、验收：验收须以竞争性磋商文件、响应文件、合同、国家相应的标准、规范等

为依据。

八、合同争议的解决：合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向延安仲裁委员会申请仲裁或者向采购人所在地的人民法院提请诉讼。

九、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十、本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式三份，甲、乙双方和采购代理机构各一份。

十一、合同期内，未尽事宜，双方可根据服务需要，另立补充协议，补充协议是本合同的重要组成部分，具有同等法律效力。

本合同须经富县政府采购管理中心确认。（合同的服务承诺则长期有效）。

甲 方	乙 方	确 认 方
(盖章)	(盖章)	(盖章)
地址:	地址:	地址:
邮编:	邮编:	邮编:
法定代表人:	法定代表人:	法定代表人:
被授权代表:	被授权代表:	承办人:
电话:	电话:	电话:
	帐号:	
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日	日期: 年 月 日

注：合同模板仅供参考，甲方在签订合同时有权结合项目具体情况再行细化并修改，具体以最终签订为准。

第五部分 响应文件格式

供应商应按照磋商文件要求编制响应文件，编制响应文件前，请仔细阅读磋商文件，理解文件中的每一项要求。全部编制完成，并按要求加盖公章后，编制相应页码（每一项内容必须在目录中注明具体页码，便于磋商小组评审）。

采购项目编号:FZC2026-092

富县税务局办公楼物业代管服务项目 竞争性磋商响应文件

供 应 商：_____（盖单位公章）

法定代表人或

其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

目 录

第 1 部分	响应函
第 2 部分	响应报价表
第 3 部分	法定代表人证明书与授权书
第 4 部分	供应商资质证明文件
第 5 部分	磋商响应技术方案
第 6 部分	商务响应方案
第 7 部分	供应商承诺书
第 8 部分	附件

第 1 部分 响应函

富县政府采购管理中心：

我公司收到贵单位_____号磋商文件，经详细研究，决定参加本次磋商活动。为此，我方郑重声明以下几点，并愿负法律责任。

1、按照磋商文件中的一切要求，提供完全满足采购需求的合格服务（技术检测）和全面技术保障；

2、如若中标，将根据磋商文件的要求、响应文件及承诺条件，全面签约并履行合同规定的责任和义务；

3、我方提交的响应文件：电子版响应文件__份。

4、我方按磋商文件要求交纳保证金为（人民币）：____/____元；

5、我方已详细阅读和核实全部磋商文件内容，完全理解并同意放弃提出含糊不清和误解问题的权力；

6、同意提供贵方要求的与本次磋商有关的任何证明资料；

7、我方的响应文件在磋商之日计算有效为九十（90）个日历日；

8、所有关于本次响应的函电，请按下列地址、方式联系：

地 址：_____.

电 话：_____.

传 真：_____.

邮 编：_____.

供应商：_____（公章）

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：_____.

____年__月__日

第 2 部分 响应一览表

项 目 名 称	
供应商名称	
报价(小写元)	
报价(大写元)	
服务期限	
说 明	

供应商（公章）：

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

附表 1

分项报价表

项目名称：

项目编号：

供应商： 单位： 元

序号	服务内容	报价	备注
总计		大写：人民币_____元 小写： _____元	

说明： 1. 投标报价完成本项目所需的一切费用，各投标人自主报价，此表格可延伸。
2. 分项报价表无法满足的可自拟格式。

供应商（公章）：

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

附表 2

技术指标偏差表

项目名称:

项目编号:

供应商:

序号	服务内容	磋商要求	响应情况	偏离情况	说明
1					
2					
3					
4					
...					
N					

说明：1. 投标人保证：除技术规格响应偏离表列出的偏差外，投标人响应采购文件的全部要求。如未填写此表，则视为无偏离。

2. 偏离情况填写：优于、等于或低于，偏离说明对偏离情况做出详细说明。此表偏离情况若为低于，视为不响应。

3. 偏离表无法满足的可自拟格式。

供应商（公章）：

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

附表 3

商务响应条款说明

项目名称：

项目编号：

序号	磋商文件要求	响应文件实际数据	响应说明	备注

说明：

1、按照供应商须知前附表商务条款须如实填写（提供服务的时间、地点、结算方式等）。

供应商全称（公章）：_____

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

第 3 部分 法定代表人证明书与授权书

法定代表人证明书

单位名称：_____。

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_____的法定代表人。

特此证明。

（附法定代表人身份证正反面）

供 应 商：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（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：本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托_____代表我公司全权办理_____（项目名称）（采购项目编号）的投标，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

代理人无转委托权，特此委托。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，有效期文件在磋商之日计算有效为 _____ 日历天。

特此证明。

身份证复印件粘贴处

法定代表人身份证复印件（正面）	法定代表人身份证复印件（反面）
授权委托人身份证复印件（正面）	授权委托人身份证复印件（反面）

供 应 商：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

第 4 部分 供应商资质证明文件

4.1、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。

4.2、财务状况报告：提供 2025 年度的供应商经审计的财务报告（至少包含资产负债表和利润表，成立时间至提交投标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）或开标前三个月内其基本账户银行出具的资信证明；

4.3、社会保障资金缴纳证明：提供投标截止时间前 1 年内任意 1 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应提供相关文件证明；

4.4、税收缴纳证明：提供投标截止时间前 1 年内任意 1 个月完税凭证或税务机关开具的完税证明（任意税种）；依法免税的应提供相关文件证明；

4.5、书面声明：提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件的扫描件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法失信主体”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为信息记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

4.6、法定代表人证明书与授权书：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，须出具法定代表人证明书与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）；

4.7、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；

4.8 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函；

4.9、本项目不接受联合体投标。（提供非联合体声明函）；

4.10、本项目专门面向中小企业。（提供中小企业声明函）。

第 5 部分 磋商响应技术方案

供应商应按照磋商文件要求，根据“第二部分磋商办法及第三部分磋商内容及服务要求”内容作出全面响应。

5.1、服务方案

注：包含但不限于以上内容，详细方案编制参见评分办法相关内容。

第 6 部分 商务响应方案

商务响应方案的主要内容：

- 6.1、企业简介；
- 6.2、供应商商务响应与合同条款说明（参照《商务及合同主要条款》）；
- 6.3、业绩；
- 6.4、服务团队；
- 6.5、有必要说明的商务事宜。

注：包含但不限于以上内容，详细方案编制参见评分办法相关内容。

第 7 部分 供应商承诺书

陕西省政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书 I

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，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标；
- 2、不向政府采购人、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中标；
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购订单；
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- 6、不在提供服务时“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。

承诺单位：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

地址：_____.

电话：_____.

年 月 日

承诺书II

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

承诺书III

致：富县政府采购管理中心		
作为参加贵单位组织的磋商采购项目的供应商，本公司郑重申告并承诺：近三年受到有关行政主管部门的行政处理、不良行为记录为____次（没有填零），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。		
供应商	法定代表人	日 期
（公章）	（签字或盖章）	年 月 日

承诺书IV

致：富县政府采购管理中心		
作为参加贵单位组织的磋商采购项目的供应商，本公司承诺：参加本次磋商提交的所有资质证明文件及业绩证明文件是真实的、有效的，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。		
供应商	法定代表人	日 期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日

第 8 部分 附件

一. 中小企业声明函(非中小企业不填写, 但必须提交空表)

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(单位名称)的(项目名称)采购活动, 服务的单位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¹, 属于【() 中型企业、() 小型企业、() 微型企业】;

2. (标的名称), 属于(); 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:

注: 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。

备注: 供应商提供的《中小企业声明函》必须真实有效, 如果被举报经查实出具虚假声明函的, 将被取消磋商资格, 并按有关规定予以处理。

二、残疾人福利性单位声明函

（非残疾人福利企业不填写，但必须提交空表）

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：_____年_____月_____日

备注：投标人提供的《残疾人福利性单位声明函》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。

三、监狱企业声明函

（非监狱企业不填写，但必须提交空表）

符合《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）条件的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。

单位名称（盖章）：_____

日 期：_____年_____月_____日

四、控股管理关系承诺函

致：_____（采购人名称）

我公司参加贵单位组织的_____（项目名称及编号）招标活动，郑重承诺：在参加本次采购活动不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

特此承诺！

承诺人（公章）：_____

法定代表人（负责人）/被授权人（签字或盖章）：_____

日 期：_____ 年 月 日

五、供应商信用记录书面声明函

富县政府采购管理中心：

我方作为《项目名称》（项目编号： ）第 标段的供应商，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”）重大税收违法失信主体名单。

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。

承诺人（公章）：_____

法定代表人（负责人）/被授权人（签字或盖章）：_____

日 期： 年 月 日
