

陕西省省级单位政府采购中心

竞争性磋商文件

(专门面向中小企业项目)

项目名称：陕西青年职业学院 2026 年含光校区
物业服务采购项目

项目编号：SNCG-FM-2026109

采 购 人：陕西青年职业学院

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2026 年 06 月 29 日

目录

第一章	磋商邀请函	2
第二章	供应商须知	8
第三章	磋商内容及采购要求	42
第四章	合同基本条款	71
第五章	响应文件构成及格式	74

第一章 磋商邀请函

陕西青年职业学院 2026 年含光校区物业服务采购项目潜在的供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统获取磋商文件，并于 2026-07-10 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：陕西青年职业学院 2026 年含光校区物业服务采购项目

二、项目编号：SNCG-FM-2026109

三、采购人：陕西青年职业学院

地址：西安市含光北路 155 号

联系人：曹老师

联系方式：029-61289691

四、采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

地址：西安市碑林区长安北路 14 号

联系人：胡老师

联系方式：029-88661294

五、磋商内容和要求

本项目为陕西青年职业学院 2026 年含光校区物业服务采购项目。（详见磋商文件第三章磋商内容及采购要求）。

六、资金来源：预算内

七、采购预算：180 万元

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

十、供应商资格要求

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供下列材料：

（一）营业执照等主体资格证明文件：提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。

（二）财务状况报告（以下两种资料提供任意一种即可）

1、提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。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），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码；

2、其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明；

（三）社保缴纳证明：提供递交响应文件截止之日前一年内任意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关文件证明。

（四）税收缴纳证明：提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收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。

（五）信用记录：提供《供应商信用记录书面声明函》。经查，投标人未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”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记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

（六）控股管理关系：提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。

（七）书面声明：提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未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。

（八）法定代表人授权委托书：法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。

（九）落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为**中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位**。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

（十）特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可：

（1）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

（2）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。

（十一）本项目不接受联合体响应，不允许分包。供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。

备注：

1、以上资格要求均为必备资格，需提供相关证明文件并加盖供应商公章（如相关证明材料由第三方出具，应有第三方公章），缺少其中任何一项，其响应文件视为无效文件。

2、如果供应商提供的资信证明不能证实是其基本开户银行出具的，应另附开户许可证或基本账户存款信息。

3、《供应商信用记录书面声明函》《控股管理关系》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《残疾人福利性单位声明函》《非联合体不分包投标声明》应按磋商文件第五章第一部分给定的格式填写。

4、法人的分支机构参与磋商时，响应文件中应附法人给分支机构出具的授权书。授权书附在《法定代表人授权委托书》后，如无授权，将被视为无效文件。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磋商。

5、事业单位法人参与磋商可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

十一、执行的其他政府采购政策

（一）《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）。

（二）《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）以及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

（三）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）。财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《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）。

（四）《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）、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20号）。

（五）《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）、陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）。

（六）详见《供应商须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

十二、磋商文件获取时间及方式

（一）获取方式：供应商可登录全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”身份进入供应商界面后，选择有意向的项目点击“我要磋商”，参与磋商活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”免费下载电子磋商文件。

（二）供应商初次使用交易平台，须先完成诚信入库登记、数字认证

证书（CA 锁）认证及供应商信息绑定。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站〔首页·〉服务指南·〉下载专区〕中的《陕西省省级单位电子化政府采购项目磋商指南》。

（三）数字认证证书（CA 锁）办理详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站〔首页·〉服务指南·〉常见问题解答〉CA 证书办理〕中的《CA 办理常见问题解答》，网址：<http://www.sxggzyjy.cn/fwzn/004002/004002007/20250108/efdc53a2-c250-44b1-876c-c44ab6c5e66d.html>。现场办理地址：西安市碑林区长安北路 14 号省公共资源交易中心一楼办理大厅 3、4 号窗口，咨询电话：029-88661241。

（四）获取时间：2026 年 06 月 30 日至 2026 年 07 月 09 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，法定节假日除外）

十三、磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

十四、提交响应文件截止时间及开标时间和地点

（一）提交响应文件：电子响应文件一份。

电子响应文件（*.SXSTF）可于提交响应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）网站进行提交，逾期系统将拒绝接收。

（二）提交响应文件截止时间：2026 年 07 月 10 日 09:30

（三）开启时间：同提交响应文件截止时间

（四）开启地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 406 室（见面开标）

（五）开启形式：本项目采用电子化投标方式。陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加，携带 CA 锁（开标时需在现场的自助解密机上使用 CA 锁统一自行解密响应文件）。

如因供应商自身原因，在规定时间内未完成响应文件解密，按无效响应对待（“规定时间”由现场工作人员具体确定）。

十五、采购代理机构收费标准：免费

十六、公告期自发布之日起3个工作日。

十七、陕西省省级单位政府采购中心联系电话：029-88661294

特别提醒：

1、本项目采用电子化投标方式。供应商须使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。开标时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。如因供应商自身原因（如迟到、未携带数字认证证书等原因）未在规定时间内解密的，视为响应无效。

2、制作电子响应文件。供应商须在“全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）”的“服务指南”栏目“下载专区”中，免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端制作电子响应文件，制作扩展名为“.SXSTF”的电子响应文件。”

3、递交电子响应文件。登录全国公共资源交易中心平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入，进入菜单“采购业务—我的项目—项目流程—上传响应文件”，上传加密的电子响应文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、评审过程中，磋商小组要求供应商提交多轮（最后）磋商报价时，供应商须登录全国公共资源交易平台（陕西省）在交易系统中提交多轮（最后）报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。

第二章 供应商须知

一、定义

- (一) 采购人：陕西青年职业学院
- (二) 监督机构：陕西省财政厅
- (三) 采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心
- (四) 供应商：拟向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人

二、供应商注意事项

(一) 询问

供应商针对磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；供应商向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应告知采购人并协助采购人做出答复。

供应商对采购过程、中标（成交）结果，向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应在三个工作日内书面答复。

(二) 现场踏勘及标前答疑会

采购项目安排现场考察和标前答疑的，采购人应尽量在现场予以解答（口头提问可口头答复），现场不能做出解答的，应在三个工作日内书面答复，并交由陕西省省级单位政府采购中心在财政部门指定的媒体上发布。

答复内容可能影响响应文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的供应商，由此造成的偏差由各供应商自行负责。

本项目不组织集中踏勘，供应商如有需要，可联系采购人自行踏勘，具体事宜如下：

现场踏勘地点：陕西青年职业学院含光校区

联系人：冯老师 联系电话：18710820625

（三）质疑和投诉

供应商如果认为磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取磋商文件之日起7个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；供应商如果认为采购过程或成交结果使自身的合法权益受到损害，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，以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

1、供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，并按财政部《质疑函范本》给定的格式进行填写，范本下载详见【财政部国库司（gks.mof.gov.cn）】网站【首页·政府采购管理】栏目中的《政府采购供应商质疑函范本》。

《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/ztztz/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

2、质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。被授权代表办理质疑事项时，除提交质疑函外，还应当提交授权委托书及被授权代表的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

3、在法定质疑期内，针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。陕西省省级单位政府采购中心或采购人将在收到书面质疑后7个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关供应商。

4、有下列情形之一的，属于无效质疑，陕西省省级单位政府采购中心和采购人不予受理：

- （1）质疑人不是参与本次政府采购项目的供应商或潜在供应商；
- （2）质疑人与质疑事项不存在利害关系的；
- （3）未在法定期限内提出质疑的；

（4）质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的，或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的；

(5) 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；

(6) 以非法手段取得证据、材料的；

(7) 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。

5、质疑人对陕西省省级单位政府采购中心或采购人的答复不满意，以及陕西省省级单位政府采购中心或采购人未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。

6、供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

7、对捏造事实、提供虚假材料进行质疑、投诉的行为予以严肃处理：

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法》及有关问题的补充通知、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规文件的规定，供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。**投诉人在全国范围内十二个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。**对于捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，财政部门应当予以驳回，并将其列入不良行为记录名单，禁止其一至三年内参加政府采购活动。

8、对捏造事实诬告陷害他人、诽谤他人的法律适用：

《中华人民共和国刑法》第 243 条【诬告陷害罪】捏造事实诬告陷害他人，意图使他人受刑事追究，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制；造成严重后果的，处三年以上十年以下有期徒刑。

《中华人民共和国刑法》第 246 条【侮辱罪、诽谤罪】以暴力或者其他方法公然侮辱他人或者捏造事实诽谤他人，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利。

9、质疑函递交地址：陕西省公共资源交易中心交易受理处

联系电话：029-88661248

投诉书递交地址：西安市莲湖区冰窖巷 6 号陕西省财政厅 509 室

联系电话：029-68939222

（四）关于信用记录的查询和使用

1、磋商小组将在资格审查阶段通过【信用中国（[www.creditchina.g](http://www.creditchina.gov.cn)

ov.cn)】、【中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn)】网站对响应文件中的《供应商信用记录书面声明函》的信用情况进行甄别。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、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,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)的第二条第(三)款规定,其磋商或成交资格将被取消。

2、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的,但供应商应提供相关证明材料。

3、供应商信用记录及供应商基本信息查询的时间段为“磋商公告发布之日(含当日)至提交响应文件截止之日(含当日)”。信用记录查询的结果,可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。供应商未如实填报《供应商信用记录书面声明函》的,视为“供应商提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

4、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,应当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。

(五) 落实的政府采购政策

1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的有关规定,在货物采购项目中,货物由中小企业制造,即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标;在工程采购项目中,工程由中小企业承建,即工程施工单位为中小企业;在服务采购项目中,服务由中小企业承接,即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员,则参与政府采购活动时,享受中小企业扶持政策。

在货物采购项目中,供应商提供的货物既有中小企业制造货物,也有大型供应商制造货物的,不享受政府采购价格扣除优惠政策。

接受大中型供应商与中小企业组成联合体或者允许大中型供应商向一家或者多家中小企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定中小企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，货物和服务项目可给予联合体或者大中型供应商的报价 2%-3%的扣除，工程项目为 1%—2%的扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体或者接受分包的中小企业与联合体内其他供应商、分包供应商之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

根据《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）的有关规定，货物服务采购项目给予中小企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46 号文件规定的 6%—10%提高至 10%—20%。大中型供应商与中小企业组成联合体或者大中型供应商向中小企业分包的，评审优惠幅度由 2%—3%提高至 4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46 号文件的规定执行。

参加政府采购活动的中小企业应提供《中小企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

备注：中小企业划分标准参照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）执行。

2、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，监狱和戒毒供应商视同小型、微型企业。

3、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。

参加政府采购活动的残疾人单位应提供《残疾人福利性单位声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

4、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库〔2019〕9号)有关要求，采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

5、根据国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号)有关要求，在技术、服务等指标满足采购需求的前提下，要优先采购节能产品，对部分节能效果、性能等达到要求的产品，实行强制采购。

6、节能产品政府采购品目清单详见财政部、发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕19号)。

7、环境标志产品政府采购品目清单详见财政部、生态环境部《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕18号)。

8、国家确定的节能产品、环境标志产品认证机构详见市场监管总局《关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》(2019年第16号)。

9、根据《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)，自2021年起，各级预算单位应当按照不低于10%的比例预留年度食堂食材采购份额，通过脱贫地区农副产品网络销售平台采购脱贫地区农副产品。

10、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》(财库〔2021〕20号)，各级预算单位要按照不低于10%的预留比例在“832平台”填报预留份额。鼓励各级预算单位工会组织通过“832平台”采购工会福利、慰问品等，有关采购金额计入本

单位年度采购总额。

11、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）规定“有融资需求的供应商可根据自身情况，在陕西省政府采购信用融资平台（含各市分平台）自主选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。”

12、根据陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）规定“中小企业可根据各银行提供的方案，自行选择符合自身情况的金融产品，并根据方案中列明的联系方式和要求向相关银行提出信用融资申请。银行根据中小企业的申请开展尽职调查，合理确定融资授信额度。中小企业获得政府采购合同后，凭政府采购合同向银行提出融资申请。”（陕西省政府采购信用融资平台：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）。

本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，因此，不再执行价格评审优惠扶持政策。

备注：中小企业的定义参照本款第一至三条。

（六）关于产品和服务

1、所有产品必须具有在中国境内法定许可的生产及销售资格，且为全新原厂制造，其核心关键部分为近10个月内所生产的非淘汰类产品；属于《中华人民共和国实施强制性产品认证的产品目录》的产品，就不能提供超出此目录范畴外的替代品，此外，还须同时具备国家认监委颁布《中国强制认证》（CCC认证）。

2、采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，供应商需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、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

3、主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。

4、根据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）与《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号）的有关规定，未经核准同意，供应商磋商时必须提供本国产品，供应商以进口产品参与磋商的，将作无效磋商处理。

5、如磋商文件中已说明，经政府采购管理部门审核同意，允许部分或全部产品采购进口产品，供应商既可提供本国产品，也可以提供进口产品。在提供的进口产品中，优先采购向我国供应商转让技术、与我国供应商签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。进口产品必须同时具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。

6、如采购的产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》（如目录有更新，以最新的为准）的网络安全专用产品的，供应商应当提供经安全检测或安全认证的产品或已经获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》且尚在有效期内的产品。

（七）关于同一品牌产品的处理

1、单一产品采购项目中，提供相同品牌的产品的不同供应商参加同一合同项下投标的，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，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；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个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。

2、非单一产品采购项目，采购人将根据采购项目技术构成、产品价格比重等因素确定核心产品（可能不止一种），并在磋商文件中载明。提供相同品牌的核心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投标的，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；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个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。

3、核心产品为两个以上时，多家供应商提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家供应商计算。

（八）知识产权与保密事项

1、所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

2、由采购人向供应商提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有资料，供应商获得后，应对其保密。除非采购人同意，供应商不得向第三方透露或将其用于本次磋商以外的任何用途。开标后，若采购人有要求，供应商须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有相应的备份文件及资料。

（九）供应商的磋商费用自理

三、磋商文件

（一）磋商文件包括下列内容

第一章 磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 磋商内容及采购要求

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件构成及格式

（二）磋商文件的检查及阅读

供应商下载磋商文件后应仔细阅读检查磋商文件中的所有内容，按照磋商文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在响应文件中对磋商文件做出全面的响应，并按磋商文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织招标的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版磋商文件，供应商应按新版磋商文件重新编制响应文件。原磋商文件及响应文件失效。

响应文件封面、响应函以及法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）应当与最新发布的磋商文件保持一致，否则将被视为无效响应文件。

（三）磋商文件的修改、澄清

1、在提交响应文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心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。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在提交响应文件截止之日至少 5 日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**；不足 5 日，陕西省省级单位政府采购中心将顺延提交响应文件的截止时间。

2、供应商对磋商文件提出质疑的，应在获取磋商文件之日起 7 个工作日内以书面形式提出，采购人以书面形式予以答复；在此之后提出的针对磋商文件的质疑为无效质疑。答复的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**。

3、各供应商在提交响应文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的变更公告，也可登录全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统查看左上角的信息提醒，陕西省省级单位政府采购中心**不再单独通知**，因供应商未及时关注所造成的一切后果由供应商自行承担：

（1）【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】中的【首页·> 省级公告·> 更正公告】；

（2）【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】中的【首页·> 交易大厅·> 政府采购】。

（四）磋商文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心

四、磋商报价

磋商报价是供应商响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。供应商在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，磋商文件未列明，而供应商认为应当计取的费用均应列入报价中。报价时不论是否计取，采购人均按已计取对待。

（一）供应商应按照《响应文件构成及格式》中《第一次磋商报价表》

中的相关要求填写需要响应的内容。

（二）磋商报价采取多轮报价的办法，最后报价作为计算价格分值的依据。供应商应在磋商当天，磋商小组规定的报价时间内，使用制作响应文件的数字认证证书（CA 锁）登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】后，在【我的项目】下找到本次磋商的项目，填写最后报价表，签章并提交。

（三）如采购内容无实质性变更，各供应商的报价应逐次降低，本次报价超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，按无效响应处理；本次报价超过上次报价但未超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，或在规定时间内最后报价未提交、提交不成功的均为无效报价，按无效响应处理。

“规定时间”由现场工作人员具体确定。

供应商最终报价较首次报价降价的，成交后，签订合同时应按照成交价较首次报价的下浮比率修改分项报价表中的相应报价。

（四）磋商报价货币：人民币；单位：元（最多保留至小数点后两位）。

（五）磋商报价大小写不一致的以大写为准。

（六）因供应商对磋商文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由供应商自己负责。

五、响应文件

（一）响应文件形式

本项目采用电子响应文件的形式。

编制电子响应文件时，应使用最新发布的电子磋商文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签署、加密、递交及磋商时解密等相关操作。

1、电子磋商文件下载。供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】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”下载电子磋商文件（*.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”下载更新后的电子磋商文件（*.SXSCF），使用旧版电子磋商文件制作的电子响应文件，系统将拒绝接收。

2、电子磋商文件需要使用专用软件打开、浏览。供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）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磋商文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省）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）响应文件制作软件操作手册》。

3、制作电子响应文件。电子响应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：0512-58188039。

（二）响应文件语言及有效期

1、响应活动的所有文件、资料、函电文均使用简体中文，确需提交用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。

2、响应文件有效期为自响应文件开启之日起 90 个日历日。如成交，延长至合同执行完毕时止。

（三）响应文件的提交

电子响应文件可于提交响应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）网站“电子交易平台>供应商端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，供应商应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省），选择“首页>电子交易平台>供应商端>我的项目”，点击“项目流程”，在打开的“项目管理”对话框中选择“上传响应文件”，上传加密的电子响应文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

（四）响应文件的补充、修改和撤回

1、供应商在递交响应文件后，且在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或撤回。

2、对电子响应文件进行补充、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、响应文件提交截止时间后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

（五）供应商提交响应文件时，出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：

- 1、逾期提交电子响应文件；
- 2、提交的电子响应文件与本项目不相符的。

六、开启响应文件

（一）陕西省省级单位政府采购中心组织开标、评审工作，整个过程受政府采购监管机构的监督、管理。

（二）陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加。

参加磋商的供应商不足 3 家的，不得开启。

（三）开启时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。未在规定时间内解密的，视为响应无效。

（四）供应商对开启过程有疑义，以及认为采购人、陕西省省级单位政府采购中心相关工作人员有需要回避情形的，应在开标现场提出询问或回避申请，采购人、陕西省省级单位政府采购中心应当及时处理。

（五）供应商未参加开标的，视同认可开启结果。

（六）在开启环节出现下列情况之一的，其响应文件视为无效文件：

- 1、供应商拒绝对电子响应文件进行解密的；
- 2、因供应商自身原因（如解密时使用的 CA 锁与制作电子响应文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版磋商文件编制响应文件等情形），导致在规定时间内无法解密响应文件的；
- 3、上传的电子响应文件无法打开的；
- 4、政府采购法律法规规定的其他无效情形。

（七）特殊情形下的应急处置

在开启、评审过程中，如因停电、断网、电子化系统故障等特殊原因导致电子化开、评审无法正常进行时，将视响应文件解密情况特殊处理。

1、开启时响应文件未解密的，将另行确定时间继续完成开标程序；

2、开启后响应文件已解密但评审结论未形成的，将发布废标公告，重新组织采购活动；

3、开启后响应文件已解密且评审结论已形成的，待特殊情况排除后，继续完成评审活动。

七、组织评审

（一）采购代理机构负责组织评审工作，并履行下列职责

1、核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；

2、宣布评审纪律；

3、公布供应商名单，告知评审专家应当回避的情形；

4、组织磋商小组推选评审组长，采购人代表不得担任组长；

5、在评审期间采取必要的通讯管理措施，保证评审活动不受外界干扰；

6、根据磋商小组的要求介绍政府采购相关政策法规、磋商文件；

7、维护评审秩序，监督磋商小组依照磋商文件规定的评审程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；

8、核对评审结果；

9、评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

10、处理与评审有关的其他事项。

采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随磋商文件一并存档。

（二）磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

- 1、遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密；
- 2、按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；
- 3、要求供应商对响应文件有关事项做出澄清或者说明；
- 4、与供应商分别进行磋商；
- 5、对响应文件进行比较和评价；
- 6、确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 7、配合答复供应商的询问、质疑和投诉等事项，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；
- 8、向采购人、陕西省省级单位政府采购中心或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

（三）成立磋商小组

1、为了确保磋商工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立磋商小组，磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评审。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评审。

磋商小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

2、评审专家将从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

3、评审中因磋商小组成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致磋商小组组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评审。被更换的磋商小组成员所做出的评审意见无效。无法及时补足磋商小组成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评审活动，封存所有响应文件和开标、评审资料，依法重新组建磋商小组进行评审。原磋商小

组所做出的评审意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建磋商小组的情况予以记录，并随磋商文件一并存档。

（四）评审方法：综合评分法

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。

（五）评审程序

分步评审，每一步评审不符合磋商文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的供应商，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推荐成交候选供应商。

1、资格性审查

开标结束后，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的供应商资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

资格审查表

序号	资格审查项	通过条件	结论	不通过原因
1	营业执照等主体资格证明文件	提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。		
2	财务状况报告	以下两种资料提供任意一种即可： （1）提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。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），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码； （2）其开标前三个月内基本开户银行出		

		具的资信证明。		
3	社保缴纳证明	提供递交响应文件截止之日前一年内任意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关文件证明。		
4	税收缴纳证明	提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收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	信用记录	提供《供应商信用记录书面声明函》。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“重大税收违法案件当事人”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记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。		
6	控股管理关系	提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。		
7	书面声明	提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未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。		
8	法定代表人授权委托书	法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。 法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。		
9	落实政府采购政策须满足的资格要求	本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中		

		小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。		
10	特定资格要求	本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可： （1）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。 （2）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。		
11	本项目不接受联合体响应，不允许分包	供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

出现下列情形的，响应文件将被视为无效：

- （1）不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- （2）未按磋商文件要求提供资格证明文件，或未按磋商文件要求加盖公章的；
- （3）磋商小组认为供应商的资格证明文件存在疑点，要求供应商通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等形式提供更清晰有效的证明文件，供应商不能在规定时间内提供符合磋商文件要求的证明文件的。

资格审查结束后，磋商小组成员应当对审查结果进行签字确认，并告

知有关供应商未通过审查的原因。

通过资格审查的供应商不足 3 家的，不得进行符合性审查，应予以废标。

2、响应文件的符合性审查

磋商小组依据磋商文件的规定，对响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的全部实质性要求做出响应。

磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上没有响应磋商文件要求的响应文件作**无效响应处理**，磋商小组应告知有关供应商未通过审查的原因。供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其成为实质上响应。

响应文件的符合性审查

序号	符合性审查项	通过条件	结论	未通过原因
1	响应文件语言及有效期	响应文件语言及有效期符合磋商文件要求。		
2	响应文件封面、响应函、法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）	三处均无遗漏，且与所投项目名称、项目编号、标段（如有）一致。		
3	响应文件签署、盖章	均按磋商文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。		
4	第一次磋商报价表	（1）第一次磋商报价表填写符合要求； （2）计量单位、报价货币均符合磋商文件要求； （3）第一次磋商报价未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价。		
5	供应商承诺书	完全理解并接受《质量安全责任承诺书》、《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》。		
6	技术服务要求	投标人投标文件中的《实质性条款响应》符合招标文件第四章"★"标识的实质性要求。		

7	合同草案条款响应	有完全理解并接受磋商文件合同草案条款要求的描述。		
8	无其他磋商文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合磋商文件规定的被视为无效响应的其他条款。		
磋商小组成员：（签字或盖章）				

3、响应文件的澄清

（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做出必要的澄清、说明或者更正。

（2）依照《中华人民共和国民法典》中的过失责任原则，澄清、说明或更正前磋商小组将按最不利于参与本次磋商供应商的原则对响应文件做出评判。

（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做出。供应商应当在规定的澄清时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交，供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（4）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、说明或者更正的内容将作为合同履行的重要依据。

除采用竞争性磋商方式采购的政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目外，通过符合性审查的供应商不足3家的，不得进行后续磋商活动，应予以废标。

4、进行磋商

磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。需要供应商书面答复磋商内容的，供

应商应当按照磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式答复磋商的内容，并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

5、磋商文件的实质性变更

（1）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。

（2）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，磋商小组将通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式通知所有参加磋商的供应商。

（3）供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内重新提交响应文件，并用数字认证证书（CA 锁）签章或由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（4）供应商未能在规定的时间内按照磋商小组的要求通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交实质性变更响应文件的，视作未实质性响应。

6、最后报价

（1）磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当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。

（2）磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

（3）最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项情形的，即市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应

商可以为 2 家。根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号），采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

（4）供应商要在电子交易平台中提交最后报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。平台系统无法使用时，供应商要按照磋商小组要求，通过电子邮件等书面形式提交最后报价表。最后报价表应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价将作为综合评分法中价格分的计算依据。

（5）已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况书面申请退出磋商，书面申请应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

7、异常低价审查

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响应审查程序：

（1）响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 50%的，即响应报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 $\times$ 50%；

（2）响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价 50%的，即响应报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商响应报价 $\times$ 50%；

（3）响应报价低于采购项目最高限价 45%的，即响应报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%（未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价）；

（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。

磋商小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、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。

（5）磋商小组启动异常低价响应审查后，要求相关供应商在评审现场

规定的时间内（一般不少于 30 分钟）对响应价格作出解释，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），供应商不能在规定时间内提供书面说明、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响应处理（“规定时间”由磋商小组具体确定）。

8、综合比较与评价

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组按“评审要素及分值一览表”中规定的评审方法和标准，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。

评审时，磋商小组各成员应当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审因素的得分。

评审要素及分值一览表

名称	分值	评审要素	主客观分
投标报价	20	满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价得 20 分，其他各供应商的最后磋商报价得分按下列公式计算： （磋商基准价/最后磋商报价）×20%×100。	客观分
管理制度	6	供应商须结合本项目物业服务实际提供管理制度，需包括以下内容： 1、岗位职责制度：岗位工作标准、服务质量标准、作业流程、作业记录规范，每提供一项得 0.5 分，满分 2 分，不提供不得分； 2、内控制度：项目管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度，每提供一项得 0.5 分，满分 2 分，不提供不得分； 3、人员管理制度：员工日常管理制度、请销假制度、奖惩激励措施机制、仪容仪表管理制度，每提供一项得 0.5 分，满分 2 分，不提供不得分。	客观分
应急方案	6.5	投标人须针对本项目特点提供应急预案，方案需包括以下内容；	客观分

		1、突发紧急事件：停水停电、消防、防汛地震、电梯困人，每提供一项得 0.5 分，满分 2 分，不提供不得分； 2、违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事，每提供一项得 0.5 分，满分 1.5 分，不提供不得分； 3、重要活动：培训考试、开学典礼、毕业典礼、文艺演出、学术论坛、重要会议，每提供一项得 0.5 分，满分 3 分，不提供不得分。	
培训考核方案	3	供应商须针对本项目提供培训考核方案，方案需包括以下内容： 1、岗前培训及定期岗位培训：岗位职责培训、行为规范培训、服务礼仪培训，每提供一项得 0.5 分，满分 1.5 分，不提供不得分； 2、培训后的成果验收和考核：岗位考核、制度考核、工作程序考核，每提供一项得 0.5 分，满分 1.5 分，不提供不得分。	客观分
节能降耗方案	8	供应商须结合本项目物业服务实际提供节能降耗专项管理制度，方案需包括以下内容： 1、能耗基础管控制度：水电能耗管控制度、设施设备节能制度、耗材物资节约制度、能耗统计分析制度，每提供一项得 1 分，满分 4 分，不提供不得分； 2、节能运行保障制度：节能巡查巡检制度、异常能耗处置制度、节能宣传培训制度、节能奖惩考核制度，每提供一项得 1 分，满分 4 分，不提供不得分。	客观分
业绩	8	1、提供 2023 年 1 月 1 日以来类似项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计 1 分，满分 4 分； 备注：需提供完整合同业绩及对应发票复印件（发票可提供服务期内任意一张），并加盖供应商公章，以上两种证明材料同时提供方可得分，否则不得分。 2、每提供一份对应合格业绩的服务好评，得 1 分，满分 4 分。 赋分依据：以被服务单位加盖其单位公章的好评证明材料为计分依据，格式自拟。	客观分
项目经理	3	1、学历（满分 1 分） 项目经理具有本科及以上学历得 1 分。 赋分依据：须提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或缺漏项不得分。	客观分

		2、经验要求（满分2分） 项目经理具有物业服务3年管理经验，得1分；每增加一年管理经验额外增加0.5分，最多增加1分，满分2分。赋分依据：须提供被服务单位加盖其单位公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。 备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目经理缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交响应文件截止时间不足六个月的供应商，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本大项（3分）不得分。	
物料配备	5	投标人须依据本项目物业服务标准及配置清单的要求，提供全面完备的设备工具配置清单（所有配置物品均须明确名称、规格），配置需包括以下内容： 1、专业设备工具配置：地面清洁设备、高压清洗及辅助设备、基础防暴装备、安防巡检设备、通讯及后勤装备、工程维修工具、绿化养护工具、餐厨用具，每提供一项得0.5分，满分4分，不提供或缺项不得分； 2、人员服装及日常工具配置：人员统一服装、保洁劳保用品及日常消耗品，每提供一项得0.5分，满分1分，不提供或缺项不得分。	客观分
服务承诺	1.5	1、承诺：定期调研学校对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效，得0.5分。 2、承诺：上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，可保障临时性工作需要及突发事件处置，确保服务工作的正常进行，得0.5分。 3、承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，得0.5分。 赋分依据：供应商需提供加盖公章的承诺函，格式自拟，无承诺不得分。	客观分
整体服务方案	6	一、评审内容 针对本项目详细列明整体服务方案，内容包括：①服务理念及特色②服务定位及服务目标③服务计划及安排④重难点分析及解决措施。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详	主观分

		细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 6 分） ①服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②服务定位及服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③服务计划及安排：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④重难点分析及解决措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	
主要区域卫生保洁服务方案	4.5	一、评审内容 针对本项目提出主要区域卫生保洁服务方案，内容包括： ①主要区域保洁②室内外公共区域清扫与消毒③垃圾分类收集及清运。 二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 4.5 分） ①主要区域保洁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②室内外公共区域清扫与消毒：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③垃圾分类收集及清运：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
绿化维护养护方案	3	一、评审内容 针对本项目提供绿化维护养护方案，方案包含：①校区内绿植进行修剪、浇水、施肥及病虫害防治管理②清除枯枝杂草，按季节更替布置花卉。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有	主观分

		详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 3 分） ①校区内绿植进行修剪、浇水、施肥及病虫害防治管理：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②清除枯枝杂草，按季节更替布置花卉：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	
日常维修服务方案	4.5	一、评审内容 针对本项目提供日常维修服务方案，方案包含：①日常性修缮服务：园内各类给排水、雨污水、暖通、热力等管道的疏通维修、阀门更换②校园生活水泵房系统维修保养③室外各类井室的井盖、防坠网的维修、更换。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 4.5 分） ①日常性修缮服务：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②校园生活水泵房系统维修保养：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③室外各类井室的井盖、防坠网的维修、更换：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
设施设备巡检服务方案	3	一、评审内容 针对本项目提供设施设备巡检服务方案，方案包含：①设备巡检登记②校区自备锅炉集中供热、自来水二次加压设备维护。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；	主观分

		3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 3 分） ①设备巡检登记：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②校区自备锅炉集中供热、自来水二次加压设备维护：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	
校园安保及消防管理方案	7.5	一、评审内容 针对本项目提供校园安保及消防管理方案，方案包含：①校园门禁管理、外来人员与车辆登记管理②24 小时巡逻值守③视频监控系统运维④大型活动安全保障及突发事件应急处置⑤校内交通秩序维护及治安维稳。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 7.5 分） ①校园门禁管理、外来人员与车辆登记管理：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②24 小时巡逻值守：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③视频监控系统运维：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④大型活动安全保障及突发事件应急处置：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ⑤校内交通秩序维护及治安维稳：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
客房服务方案	3	一、评审内容 针对本项目提供客房服务方案，方案包含：①青年公寓客房服务②客房清扫与公共区域保洁。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；	主观分

		3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 3 分） ①青年公寓客房服务：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②客房清扫与公共区域保洁：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	
餐饮服务方案	3	一、评审内容 针对本项目提供餐饮服务方案，方案包含：①餐厅管理措施及服务质量控制方案②卫生管理方案及成本控制方案。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 3 分） ①餐厅管理措施及服务质量控制方案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②卫生管理方案及成本控制方案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
会议及大型活动服务保障方案	1.5	一、评审内容 针对本项目提供会议及大型活动服务保障方案，方案包含：会议及大型活动会前、会中、会后秩序保障服务。 二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分 1.5 分） 会前、会中、会后秩序保障服务：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
其他服务事项方案	3	一、评审内容 针对本项目提供其他服务事项方案，方案包含：①流行性病毒消毒消杀②问卷满意度调研及改进服务、临时性后勤服务保障工作。	主观分

	二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。 三、赋分标准（满分3分） ①流行性病毒消毒消杀：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分； ②临时性后勤服务保障工作、问卷满意度调研及改进服务：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分。	
说明	磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。	

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3名以上成交候选供应商（有效供应商不足三家时以实际数量推荐）。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。

9、编写评审报告

评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，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。对评审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，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定成交供应商。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

磋商小组如果启动异常低价响应审查，应当将启动原因、审查意见和审查结果在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及磋商小组有关互联网浏览、查询历史一并归档。

采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商的，磋商小组应在评审报告中明确成交供应商及成交金额。

除下列情形外，任何人不得以任何理由组织重新评审：

- (1) 资格性检查认定错误的；
- (2) 分值汇总计算错误的；
- (3) 分项评分超出评分标准范围的；
- (4) 客观分评分不一致的；
- (5) 经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形。

(六) 有下列情况之一的，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、不同供应商的响应文件由同一台电脑编制；
- 3、不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、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；
- 5、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、不同供应商的响应文件相互混装；
- 7、政府采购法律法规及磋商文件规定的其他情形。

八、成交

(一) 本项目采用第1种方式确定成交供应商：

- 1、采购人根据磋商小组评审结果确认。

陕西省省级单位政府采购中心在评审结束后2个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人在收到评审报告之日起5个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视同按评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

- 2、采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，磋商小组将根据采购人授权直接确定成交供应商。

(二) 陕西省省级单位政府采购中心将在成交供应商确定之日起2个工作日内，在【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】、【全

国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上发布成交公告，成交公告期限为 1 个工作日。同时，陕西省省级单位政府采购中心向成交供应商发出“成交通知书”，并将磋商文件随成交结果同时公告。成交结果公告应当包括以下内容：

- 1、采购人和采购代理机构的名称、地址和联系方式；
- 2、项目名称和项目编号；
- 3、成交供应商名称、地址和成交金额；
- 4、主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求；
- 5、磋商小组成员名单。

采用书面推荐供应商参加采购活动的，还应当公告采购人和评审专家的推荐意见。

九、签订政府采购合同

（一）采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 25 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项协商签订政府采购合同。

（二）采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（三）成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。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。

（四）磋商文件、成交供应商的响应文件、《成交通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

（五）政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

（六）采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

（七）采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他投标供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的投标供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

（八）采购人应当加强对成交供应商的履约管理，并按照采购合同约定，及时向成交供应商支付采购资金。对于成交供应商违反采购合同约定的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

十、其他

（一）磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评审工作，与采购人或者陕西省省级单位政府采购中心沟通并作书面记录。采购人或者陕西省省级单位政府采购中心确认后，应当修改磋商文件，重新组织采购活动。

（二）根据《政府采购法》第三十六条规定，在磋商采购中，出现下列情形之一的，本项目按废标处理：

- 1、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 2、供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 3、因重大变故，采购任务取消的。

废标后，由陕西省省级单位政府采购中心发布废标公告。除采购任务取消外，本项目将重新组织采购活动。

（三）在递交响应文件阶段、资格审查阶段以及符合性审查阶段，当出现有效投标供应商不足3家时，除采购任务取消外，按照以下方式处理：

1、磋商文件存在不合理条款或者磋商程序不符合规定的，采购人、陕西省省级单位政府采购中心改正后依法重新开展采购活动；

2、磋商文件没有不合理条款、磋商程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

（四）陕西省省级单位政府采购中心应当采取必要措施，保证评审在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评审现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评审工作无关的人员不得进入评审现场。

有关人员对于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。

（五）磋商文件未明确的其他事项，按《政府采购法》及其相关法律法规执行。

（六）陕西省省级单位政府采购中心应当建立真实完整的招标采购档案，妥善保存每项采购活动的采购文件。

十一、采购代理服务费：免费。

第三章 磋商内容及采购要求

一、项目概况

本项目为陕西青年职业学院 2026 年含光校区物业服务采购项目。陕西青年职业学院（陕西省团校）（以下简称学校）位于西安市碑林区含光北路 155 号，总建筑面积约为 27000 m²。

二、服务范围

该项目服务范围涵盖校区内所有已投入使用的建筑物及室外公共区域，包括行政办公楼、青年公寓、教学楼、报告厅、学苑中心、主楼、南北家属楼（公共区域）等，服务内容涉及日常保洁、设施设备巡检维护、绿化养护、常规维修、校园安保、消防等综合物业服务，同时负责青年公寓客房服务、教职工打包箱餐厅及学员培训餐厅的运营管理，并为学校各类大型活动提供专项保障与会务支持。

▲三、总体要求

（一）主要区域卫生保洁服务

1. 主要区域包括：行政办公楼、青年公寓、学苑中心、报告厅、教学楼、主楼、校内各会议室、南北家属楼（公共区域）、室外等；负责校园内垃圾回收分类、环境卫生清洁与保洁工作。

2. 每日对室内外公共区域进行全面清扫与消毒，重点区域如卫生间、楼道、电梯等增加清洁频次，确保无垃圾、无污渍、无异味。

3. 垃圾分类收集、及时清运，保持环境整洁卫生。

（二）绿化维护养护服务

1. 包括含光校区范围内所有绿化：定期对校区内绿植进行修剪、浇水、施肥及病虫害防治，保持绿化带整齐美观。及时清除枯枝杂草，按季节更替布置花卉，营造宜人校园环境。

2. 春、秋两季最低每 2-3 天浇一次，夏季最低每 3 天浇一次，冬季上冻前浇灌一次。

3. 草坪生长季每月修剪 1 次，冬季前再修剪 1 次，全年不少于 6 次，

确保绿地内基本无杂草，重点区域杂草率不超过 10%，及时完成补种草坪等。

（三）日常维修服务内容及要求

1. 日常性修缮服务：包括但不限于校园范围内的门、窗、五金件、玻璃、锁具、瓷砖、地砖、各类洁具、灯具、排风扇、电风扇、阀门、各类配件及仪表等的维修；

2. 负责校园内各类给排水、雨污水、暖通、热力等管道的疏通维修、阀门更换等；

3. 负责校园生活水泵房系统的水泵、阀门、仪表维护、保养、更换；负责室内外各式瓷砖、地砖零星脱落的补贴、更换、打胶等维修；

4. 负责室外各类井室的井盖、防坠网的维修、更换等；日常维修 200 元以下（含 200 元）由供应商自行承担，单月总维修费用超 2000 元，超出部分由学校承担。如遇较为紧急且金额较大的临时性维修，由供应商负责紧急制动处理，根据现场实际情况如需第三方维修的，须请示学校同意。

（四）设施设备巡检服务内容及要求

1. 包括但不限于：电梯、水泵房、锅炉房、变配电系统、室外给排水系统、各楼栋水电管网、路灯、楼体外墙、连廊栏杆、围墙围挡等。

2. 每日对供水、供电、消防、电梯等设备进行巡检登记，发现问题立即处置。

3. 同时负责校区自备锅炉集中供热、自来水二次加压设备维护，每月开展一次全面检查，每半年进行一次专业维护，确保设备运行安全稳定。

（五）校园安保及消防

1. 包括但不限于：配备专职安保人员，负责校园门禁管理、24 小时巡逻值守、视频监控系统运维、消防设施设备与重点区域巡查、大型活动安全保障、突发事件应急处置、校内交通秩序维护、校内治安维稳、外来人员与车辆登记管理等。

2. 安保人员需持证上岗，每日进行岗位巡查与记录，每周开展一次安全技能培训，定期组织综合应急演练，并与属地公安、消防部门建立联动

机制，确保校园治安、消防及公共秩序安全有序。安防设施日常维修 200 元以下（含 200 元）由供应商承担，单月安防设施总维修费用超 2000 元，超出部分由学校承担。

（六）客房服务

1. 青年公寓客房服务实行标准化管理，保障住宿环境舒适安全。前台设于公寓一楼大厅，安排专人 24 小时值守，统一着工装、佩戴工牌上岗，做到仪表端庄、用语规范、服务热情，负责学员咨询、入住登记、退房办理及相关指引服务。

2. 客房服务员按需配足，每日定时按标准流程进行客房清扫与公共区域保洁，严格执行“一客一换一消毒”制度，确保床品、卫浴、家具等设施洁净完好。服务员须做好客房物品清点与保管，发现设施故障或物品缺损须及时报告处理。青年公寓客房内日常消耗品（如洗漱用品、瓶装水等）由物业统一补充，相关费用由学校承担，费用及标准根据实际培训情况确定。定期开展客房安全与卫生检查，主动收集学员意见，持续优化服务品质，为学员提供整洁、温馨、安全的住宿体验。

（七）餐饮服务

1. 包括教职工打包箱餐厅和青年公寓餐厅，采取“自我管理、自主核算、自负盈亏”的第三方运营模式，日常运营由供应商全权负责，自负盈亏，不对外开放经营。教职工打包箱餐厅主要用于教职工用餐和部分培训餐，青年公寓餐厅为培训餐。教职工每人每天餐费保障标准不低于 30 元，培训学员的伙食保障标准暂定按每人每天 80 元、100 元、120 元三档执行，具体标准依据学校指令确定。供应商足额配备厨师、服务员等餐饮工作人员。菜品供应以自助餐形式为主，供应商须严格执行食品安全管理制度，负责所有食材的采购、验收与贮存（按照教育部门规定，米、面、油由校方招标确定供应单位，供应商按需采购），确保来源可溯、质量合格。学校按照实际用餐人数与供应商按月结算餐费，并承诺年培训接待规模不低于 2250 人次。

2. 针对本项目提供餐饮服务方案，方案包含：餐厅管理措施及服务质

量控制方案、卫生管理方案及成本控制方案。餐厅内所需的固定设施设备，除学校提供部分除外，其余包括厨房灶具、冷藏设备、餐具消毒设备等，均由供应商依据运营需求自行采购、安装并负责后续维护。所有设备须符合国家相关安全与卫生标准，确保餐厅环境整洁、设施完好、动线合理，为参训学员提供安全、卫生、有序的用餐环境与服务。

（八）会议及大型活动服务保障

1、包括但不限于：培训、考试、开学典礼、毕业典礼、文艺演出、学术论坛、重要会议等大型活动期间的保障服务。

2、活动举办期间听从学校安排，与主办方、安保部门等密切配合，形成保障合力。完成如桌椅摆放、桌花、电源、卫生保洁等任务。活动举办期间，如遇跳闸、设备短路等，需在5分钟内响应，并启用应急照明。活动期间，水电维修工必须在配电室或附近值班室值守，并配备专门保洁人员保障活动举办场地卫生。会后及时恢复场地，做好物品清点交接，确保各类会议活动顺利进行。

3、活动期间，安保人员应加强活动现场及周边区域的秩序维护与安全巡查，根据活动规模与性质合理部署执勤岗位，重点做好人员引导、出入口管控、应急疏散通道畅通、可疑人员与物品排查等工作。密切配合活动主办方及校内相关部门，及时处置各类突发治安事件。遇有紧急情况，须立即启动应急预案，并按照既定流程上报。

（九）其他服务事项

1. 如遇流行性病毒爆发期间，须做好防控相关消毒、消杀等工作。
2. 定期开展调查问卷，对物业满意度进行调研，改进服务；
3. 完成其他临时性后勤服务保障工作。

四、服务内容

（一）劳动纪律

1. 严禁在工作时间睡觉、脱岗；
2. 严禁工作期间抽烟、喝酒、吃零食、看书报；
3. 严禁工作期间大声喧哗，扎堆聊天；

4. 清洁工具放在指定的位置，严禁乱堆乱放；
5. 严禁工作期间进入非保洁区域；
6. 严禁在校园内争吵或打架；
7. 严禁在工作时间整理或贩卖旧物资，做与工作无关事宜；
8. 上岗时着本岗位规定的统一制服；
9. 上岗佩带工牌，统一佩带至左胸上方，工牌端正；
10. 在办公和公共场所保持安静、和谐，不大声喧哗；
11. 爱护公物，讲究卫生，不随地吐痰，不乱抛脏物；
12. 不大声喧哗、不讲脏话、粗话，使用礼貌用语。

（二）保洁质量标准

1. 每两小时对各楼栋大厅、走廊、卫生间等公共区域进行保洁作业，并填写各区域保洁工作表。
2. 每周对公共区域门窗进行全面清洁。
3. 地面保持光亮无水迹、污迹，无尘物。
4. 楼梯及扶手、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板等保持无尘、无污物。
5. 及时清理垃圾桶内垃圾，垃圾桶摆放整齐，外观干净。
6. 玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志。
7. 灯饰和其它饰物无尘土、破损。
8. 大厅天花板、入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土、无污迹、水迹。
9. 无鼠害、无蛛网、无蟑螂等。定期投放消杀鼠、蟑螂、蚊蝇药物；定期对垃圾箱及垃圾堆放处进行消杀。
10. 每日对户外庭院、广场、道路进行保洁作业 4 次，期间进行不间断巡扫并填写保洁工作表。
11. 庭院、广场地面清洁无废弃物。
12. 垃圾清运及时垃圾桶站消毒，无蚊蝇滋生，及时汇总各楼垃圾。
13. 清扫及时，地面无积水、积雪。

14. 保洁主管每日对环境卫生品质检查不少于 2 次,将检查出来的问题及时进行整改。

15. 项目经理每月编制“月度清洁计划”,按照计划定期组织保洁人员定期对重点部位进行集中清洁,项目经理进行监督检查。

16. 日常检查主要包括员工自查、班长的日常检查、经理不定期的抽查,品质督导员定期的检查和部门、班组例会对各项工作任务完成情况的检查。

17. 应培养员工的自检自查意识,员工在日常工作中按照《保洁清洁标准和要求》对所负责区域的卫生清洁情况进行自查,发现问题及时整改。

18. 项目经理对所辖区域进行全面检查,检查内容主要包括现场卫生情况、员工仪容仪表、服务礼仪、劳动纪律、工作记录填写情况、物品摆放、工具使用等,对于检查的情况及时填写在保洁“日巡检记录”上,对于发现的问题,及时督促员工进行整改,并对整改情况及时进行跟踪检查。

19. 项目经理配合分公司品质检查人员对辖区进行品质检查,虚心接受品质检查人员提出的建议或意见,及时整改品质检查出的问题。

20. 项目经理定期对管理区域的人员情况、现场情况、记录填写、物料控制、工作纪律、工作完成情况进行检查,并在所检查的质量记录上签字确认,对于发现的问题及时和环境班长进行整改落实。

(三) 绿化养护标准

1. 全园植物生长健壮、旺盛,观叶植物颜色鲜艳,无病虫害、无死树、无枯枝、无残花、无败叶、无野生藤蔓缠生、无缺株、无杂草,对枯危和倒伏的乔、灌木及时处理,并做好防寒工作。

2. 松土:乔木每年不少于二次,一般定于每年的春、秋季,具体情况按实际情况调整,保持乔木、灌木根部周围或树穴范围土壤的疏松透气,无板结现象,松土深度以不影响根系生长为限。

3. 浇水:浇水时,浇水深度为树木 3 厘米,草地 2 厘米,确保植物生长所必须的水分,春季雨水多,视天气而定,灵活掌握浇水量;夏、秋二季,每周浇水不少于二次,冬季对不耐寒植物水分不宜太多,保证无旱死、

早枯现象。

4. 施肥：新种植植物要施放基肥，定期进行追肥：乔木每月一次，灌木、地被植物在春、夏季每月二次，秋、冬季每月一次，保植物生长旺盛，无枯枝黄叶及老化现象。

5. 修剪：主要修剪时间是春、夏二季，乔木主要是修剪枯枝、徒长枝，保持主侧枝分布均匀、造型优美，无枯枝，主干的分枝点以下不应有萌芽和枝条；灌木按不同的造型进行修剪，要求1个月修剪1次；地被植物四季均要修剪，按要求控制高度和造型，不能出现空脚现象。

6. 病虫害防治：如发现病虫害必须采取措施，有针对性的使用不同的药剂对症下药。在植物生长期每十天例行喷药，喷药时，应尽量降低对干部职工和参观人员的影响，确保不发生大面积病虫害现象。

7. 草坪的管理：草坪要求整齐美观，生长良好、四季长绿，覆盖率达95%以上，杂草率低于5%，无裸露地。边缘草要修剪整齐、草坪高度保持在4-5cm并及时疏草，以确保草坪外观平整。每月施肥1-2次，经常喷杀药物预防病虫害发生。暴风雨过后12小时，草坪1平方米以上无积水，草坪内树木无倾斜，断枝落叶半天内处理完毕。

8. 栽植物成活率达98%以上，绿化地段多余的石头、砖块、花盆等杂物及时清理。

（四）客房服务标准

1. 客房内布草、生活用品及一次性消耗品按规定位置摆放，房间无苍蝇、飞虫、蟑螂，空气清新无异味，并负责绿植养护。

2. 住客房必须在学员进房间前彻底清洁打扫完成，楼层领班将对每一间房进行品质检查，以便顾客回到房间宾至如归。

3. 客房日常整理后的质量，须达到整齐、洁净、舒适，没有学员使用后的痕迹。

4. 各种电器设备运行正常，无异常声响。

5. 天花板光洁，无蛛网、灰尘、水印。墙面、墙饰、壁画整齐美观，无灰尘蛛网和墙纸脱落现象。地面干净整洁舒适，无杂物、印迹、污渍。

灯具光洁明亮，无灰尘，门窗无印迹、灰尘，开启自如。窗帘干净平整无破损、无脏迹。

6. 房间桌面、椅子、床头、壁柜、电视、行李架、床头柜等所有陈设物品表面光滑，无灰尘、污渍。玻璃制品光亮无水印和其他印迹，电镀制品表面光洁无印迹。污迹、镜子、画框明亮无尘土，无水银脱落现象。各种家具用具始终保持干净整洁，摆放在规定位置，方便学员使用。

7. 床单、被套、枕套按规定和要求更换，无破损、毛发、污迹，有舒适感。茶杯、口杯每日消毒保证明亮无水渍、手印，并加一次性口杯套。客用各种物品始终保持清洁、整齐、美观、舒适，无客人使用过的痕迹。

8. 卫生间天花板光洁明亮，无蛛网、灰尘、印迹、水印，墙面平整光洁、无灰尘、水印。地面干净光亮，无废纸、杂物，烟头、积水，无卫生死角，室内无虫害发生。

9. 马桶每天冲洗消毒，表面光洁，无水渍、印迹，无异味，四壁无污渍，并张贴消毒条，卫生纸、卫生袋摆放合理，面盆内及四周无污渍、水印、皂迹和毛发。电镀器件表面光洁明亮，无水迹、印迹，洗盥台干净明亮无印迹、毛发。

10. 浴巾、澡巾、面巾、方巾、地巾等布草干净平整，无污迹，浴帘干净无污渍，牙具、梳子、小香皂等包装干燥无水泡、灰尘，摆放整齐规范。

11. 为学员服务，进门前轻轻敲门两次，每次三下，每次间隔 5 秒，开关门不发出碰撞声音。

12. 接到学员呼叫后，10 分钟内到达现场进行处理，超出服务范围，无法满足学员要求时，应耐心解释、表示歉意。

13. 学员办理退房手续时，客房保洁人员应认真检查房间设备有无损坏，用品有无丢失、学员有无遗留物品、房间有无事故隐患，发现设备损坏或物品丢失，按相关规定处理。

14. 捡到学员遗失的物品应及时上交，做好登记保管，退房学员查询遗失物品时，及时与学员核对，准确无误后交还学员。

15. 配合学校进行不定时的卫生抽查，确保无卫生死角。

（五）用餐标准

1. 培训用餐标准

1) 80 元标准：

①早餐：菜品不少于 6 种（热菜 3 种，凉菜 3 种）；开口小菜不少于 2 种；稀饭不少于 2 种；小吃 1 种；鸡蛋 1 种；花卷/馒头。

②午餐：菜品不少于 5 种（3 荤 2 素）；汤品 1 种；主食不少于 2 种（米饭+1 种面点）；杂粮 1 种；（不含酸奶）。

③晚餐：菜品不少于 3 种（2 荤 1 素）；稀饭 1 种；花卷/馒头。每餐不少于 1 种水果。奶制品每周不少于 1 次。

2) 100 元档标准：

①早餐：菜品不少于 6 种（其中热菜不少于 3 种，凉菜不少于 3 种）；开口小菜不少于 2 种；稀饭不少于 2 种；小吃不小于 1 种；鸡蛋 1 种；花卷、馒头。

②午餐：菜品不少于 6 种（3 荤 3 素）；汤品不少于 2 种；主食不少于 3 种；小吃面食 1 种；杂粮不少于 1 种；每人 1 盒酸奶。

③晚餐：菜品不少于 4 种（2 荤 2 素）；小吃不少于 1 种；稀饭 2 种；花卷馒头。奶制品每周不少于 2 次，每餐不少于 1 种水果。

3) 120 元标准：

①早餐：菜品不少于 10 种（热菜 5 种，凉菜 5 种）；开口小菜不少于 3 种（含 1 种精品小菜）；稀饭/饮品不少于 3 种（增加豆浆或牛奶）；小吃不少于 2 种（含 1 种地方特色）；鸡蛋 1 种（可提供茶鸡蛋/煎蛋选项）；面点不少于 3 种（增加包子、饼类等）。

②午餐：菜品不少于 8 种（4 荤 4 素，其中 1 道为特色硬菜或海鲜）；汤品不少于 2 种（1 清 1 羹）；主食不少于 4 种（增加粗粮饭或特色炒饭）；小吃/面食 1 种；杂粮不少于 2 种；每人 1 盒高品质酸奶或饮品。

③晚餐：菜品不少于 6 种（3 荤 3 素，菜品更精致）；小吃不少于 2 种（1 甜 1 咸）；稀饭/养生粥不少于 3 种；面点丰富供应。每餐提供不少于 2 种时令水果拼盘。奶制品每日供应（如晚餐增配牛奶或酸奶）。可每

周安排 1-2 次特色餐（如烧烤、火锅简餐、地方风味餐等）

2、教工用餐标准（30 元，仅含午餐）：菜品不少于 6 种（其中荤菜不少于 3 种，素菜不少于 3 种）；汤品不少于 1 种；主食不少于 2 种（含米饭及一种面食）；免费提供一种基础饮品（如茶水、普通汤品或开水）。

3. 餐食应确保食材新鲜、搭配合理、营养均衡，并符合食品安全与卫生规范。菜单需提前由学校审定后方可执行。

4. 烹调前应认真检查待加工食品。发现有腐败变质或者其他感官性状异常的，不得进行烹调加工。不得将回收后的食品（包括辅料）经烹调加工后再次供应。

5. 炒、烧食品要勤翻动。块状食品必须充分加热，烧熟煮透，防止外熟内生；食物中心温度必须高于 70℃。

6. 加工后的成品应与半成品、原料分开存放。需要冷藏的熟制品，应尽快冷却后再冷藏。

7. 隔夜、隔餐及外购熟食要回锅彻底加热后才能供应。

8. 不选用、不切配、不烹调、不出售腐败、变质、有毒有害的食品。

9. 加工用工具、容器、设备必须经常清洗，保持清洁，刀、砧板、盆、抹布用后须清洗消毒；直接接触食品的加工用具、容器必须彻底消毒。

10. 食品需要造型时必须使用经消毒的工具，食品容器应放入专用保洁柜内，不落地存放。

11. 制作凉拌菜、烧卤熟肉、点心用原料要以销定产，制作时使用的食品添加剂必须严格执行国家《食品添加剂使用卫生标准》。

12. 工作结束后，调料要加盖，做好工具、容器、灶上灶下、地面墙面的清洁卫生工作。

13. 备餐间及出菜通道要洁净，不能堆放任何杂物。备餐间（台）只能存放直接入口食品及必需的食具、工具用具，分碟小菜、调味品应存放在专用柜内。

14. 待用烧卤熟肉、点心必须存放在凉冻（柜），凉冻间（柜）内不能存放非直接入口的食品和需重新加工的食品及其他物品、私用品。

15. 加工场所“三防”、更衣和排污设施以及废弃物处理等应符合相关要求，废弃油脂管理符合有关规定。

16. 烹调废弃油脂应由专业的公司回收，餐厅经营者应了解回收公司的资质及废油回收后的用途，并应与该回收公司签订写有“废弃油脂不能用于食品加工”的合同，做好每次清理工作的记录和签收。

17. 餐饮服务中心对于生活垃圾原则上应按要求分类设置不同颜色的垃圾桶，即可回收物用蓝色垃圾桶、有害垃圾用红色垃圾桶、厨余垃圾用绿色垃圾桶、其他垃圾用灰色垃圾桶。根据垃圾桶放置位置编制“分类垃圾桶台账”。

18. 餐厅废弃物产生、收运、处置要建立台账，详细记录餐厨废弃物的种类、处置时间、数量、收购单位、用途、联系人、联系电话、地址、验收人等情况，并长期保存备查。

19. 根据卫生部《病媒生物预防控制管理规定》和《国家卫生城市标准》的要求，建立病媒生物预防控制制度，按时定期开展病媒生物防治工作，并做好台账记录和管理工作的。

20. 建立食品添加剂专用台账，食品添加剂入库应当如实记录食品添加剂的名称、规格、数量、生产日期、生产批号、保质期、供应者名称及联系方式、进货日期等。食品添加剂采用采购台账、使用台账以及索取的相关证照、产品检验合格证明等要妥善保管，不得涂改、伪造，保存期限不得少于2年。食品添加剂要做到“五专”，即“专人采购、专人保管、专人使用、专人登记、专柜保存”。

21. 食品安全管理员、厨师长定期检查食品添加剂采购、索证索票、台账记录、贮存及使用等情况。

22. 落实台账制度和盘点制度，做好在库管理。应在办公室领导下建立实物财产台账目录，在库物品做到帐物卡相符，坚持每周重点一次查仓库，每月上旬定期公布账目，接受员工监督。

23. 留样食品每餐、每个品种留样量不少于100g，应分别盛放于清洗消毒后的密闭专用容器内，在冷藏条件下存放48小时以上，重要接待活动

宜保留 72 小时。

24. 留样食品取样不得被污染，贴好食品标签，留样食品冷却后放入 0-10℃ 专用冰箱内，并标明留样时间、餐次，并做好留样记录，包括留样日期、时间、餐名、餐次、留样人。

25. 留样食品必须按期限要求保留；进餐者如有异常，立即封存，送食品安全检测部门查验。

26. 食品留样冰箱为专用设备，严禁存放与留样食品无关的物品。

27. 重要接待活动按规定要求留样。

（六）安保、消防及日常维修标准

1. 实行 24 小时不间断值班制度，安保、维修、消控室、安防监控室人员持证上岗，在岗在位，值班记录规范完整、可追溯。

2. 消控室、安防监控室专人专岗值守，严禁脱岗、睡岗、替岗，严禁无关人员进入操作区域。

3. 监控画面全时段实时查看，发现异常立即上报、同步录像留存，火警/故障信息 30 秒内响应处置。

4. 校门、公寓楼、教学楼等出入口严格身份核验，外来人员、车辆必须登记核实后方可准入。

5. 规范管理校内电动车、充电桩，划定专用停放区域，严禁私拉电线、违规充电，定期检查线路与设备安全。

6. 配电室、锅炉房、水泵房、电梯机房等重点区域定时巡查，每日不少于 2 次，隐患当场闭环。

7. 消防设施、应急照明、疏散指示标志每月全面检查，确保完好有效，消防通道全程保持畅通。

8. 日常维修接单即登记、限时到场，紧急维修 10 分钟内到达现场，一般维修 24 小时内完成。

9. 水电暖、照明、门窗、锁具、给排水、电梯等设施定期巡检保养，杜绝带病运行。

10. 维修作业文明规范，严格做到工完、料尽、场地清，不干扰教学、

培训与住宿秩序。

11. 安保人员统一着装、文明执勤，定时校园巡逻，及时劝阻违规行为、处置突发情况。

12. 突发停电、漏水、火情、设备故障等事件，快速联动处置，第一时间上报并做好现场防护与善后。

13. 安保、监控、消控、维修全部工作台账留存，巡查记录、维修工单、处置回访、监控日志齐全规范。

14. 如遇较为紧急且金额较大的临时维修项目，由供应商负责紧急制动处理，根据现场实际情况如需第三方维修的，须请示院产管理处（含光校区）同意；

五、人员要求

（一）人员总体要求

1. 供应商须承诺：拟聘用人员均持有健康证明。

2. 须至少配备水电维修工 5 人，须提供特种作业操作证，其中需包含电工、水工、电焊工、锅炉工等全工种专业人员，电梯工 1 人，须提供特种设备作业人员证书（安全管理 A 证）。

3. 须至少配备保洁及客房服务人员 13 人。

4. 需配备能够满足教职工日常用餐，以及每年约 2 万人次培训就餐需求的餐饮工作人员（常驻人员不少于 4 人），餐饮人员均应提供健康证，厨师需具备厨师证。

5. 须至少配备安保人员 5 人，安保人员年龄不得超过 55 周岁。

6. 拟派防控制室人员（6 人）均持有处于有效期内的消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证），

7. 须至少配备 1 名绿化养护人员。

（二）人员配备清单

人员配备表

序号	岗位名称	人数	人员要求
----	------	----	------

1	项目经理	1	1、年龄:30-55 岁; ▲2、学历:具有本科及以上学历得。 ▲3、工作经验:具备 3 年及以上物业管理经验; 4、工作能力 (1) 熟悉物业管理法规及高校后勤运作模式。 (2) 具备极强的统筹协调与应急处理能力,能熟练操作办公软件进行数据报表分析。 5、职责 全面负责物业运营管控,对接校方及公安部门,监督各岗位服务质量,确保学校物业管理合规运行。
2	综合维修工	5	1、年龄: 28-55 岁, 身体健康; 2、工作经验 至少 1 人持有低压电工特种作业操作证,具备 5 年以上综合维修经验。 3、工作能力 精通水电暖设施维修,熟悉弱电系统及给排水设备维护,具备空调、门锁等五金设施快速维修能力。 4、职责 负责楼宇设施日常巡检,响应报修工单,执行“小修不过夜”标准,排查水电安全隐患,建立维修台账,配合外包单位进行大型设备维保,确保设施设备完好率。
3	电梯工	1	1、年龄: 28-50 岁, 身体健康;须持特种设备作业人员证书(安全管理 A 证)。 2、职责 能独立完成 15 天一次常规维保(半月保)、月/季/年度保养,完整填写维保记录并留存;负责电梯档案、维保监督、年检申报、应急物资管理、日常巡检、安全宣传等。
4	保洁及客房服务人员	13	1、年龄: 30-55 岁 2、工作经验 具备 1 年以上公共场所保洁经验,有高校保洁经历优先。 3、职责 负责各楼栋及公共区域日常清扫与消杀,清理垃圾并分类清运,清洁卫生间、会议室及电梯厅等,定期擦拭玻璃与墙面,维护楼体环境整洁。

			执行公寓门岗值守与楼层巡查，核验进出人员身份，管理访客与物品出入，协助学生进行临时住宿登记，负责学生住宿前各房间布草、卫生清扫等，做好值班记录与交接班工作。
5	餐饮服务人员	4	1、年龄：30-55 岁 2、工作经验 具备高校餐饮服务经历优先。 3、工作能力 厨师 2 人，具备中级厨师专业资格证书；切配 1 人、清洁 1 人。须持有效健康证上岗，无传染性疾病，仪容整洁，统一工装，勤洗手戴口罩手套。 4、职责 遵守食品操作规范，生熟分开，食材分类存放，杜绝过期变质原料。 服从食堂管理，定期参加食品安全培训，发现隐患立即上报。
6	安保人员	5	1、年龄：18-55 周岁，身体健康无疾病，无不良嗜好。 2、工作经验：有安保或物业执勤经验优先，退伍军人更佳。 3、工作能力：会基础应急处置，能熟练使用安防器材。 4、职责 24 小时校门值守、校园常态化巡逻，管控外来人员车辆，排查消防及治安隐患，处置突发纠纷并及时上报。
7	消防控制室人员	6	1、年龄：18-55 周岁，身体健康无疾病，无不良嗜好。 2、均持有处于有效期内的消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。
8	绿化养护人员	1	1、年龄：18-55 周岁，身体健康，能户外劳作，无恐高症。 2、工作经验：有园林养护经验优先，熟悉花草树木管护。 3、工作能力：会修剪、施肥、病虫害防治，熟练使用绿化工具。 4、职责 定期修剪浇灌绿植，清理园区杂草落叶，养护景观苗木。
合计		36 人	

六、供应商内部管理要求

供应商须根据学校的要求，提供专业化职业经理人管理团队，配备年轻化、专业化服务队伍，从业人员专业化持证上岗，具备良好的职业素养，具备服务至上的工作理念和相应的后勤保障服务工作技能；物业团队凝聚力、执行力强，能够积极主动配合学校做好后勤保障工作，能全心全意为学校服务。

（一）人员管理规定

1. 拟任项目经理需具有本科以及上学历，具有3年类似项目物业管理经验。

2. 供应商的管理人员和专业技术人员必须持证上岗，统一着装，佩戴明显标志，工作规范、作风严谨。进入学校区域的供应商人员须符合学校要求的道德行为准则和相关劳动技能，所有供应商从业人员身份证、从业资格证书每学期开学一周内交学校院产管理处（含光校区）登记备案。

3. 供应商人员应具备良好的精神面貌和专业技能，不得雇佣：社会闲散人员、不良嗜好者、无证人员、有犯罪历史者、患有心理或精神疾病患者、敌视社会性格怪癖者，不得派遣与以前企业、采购人（含服务企业和成员单位）发生过法律诉讼、劳动仲裁、劳动关系争议行为，或因其他原因不适宜在高校育人环境工作的人员。已经雇佣或派遣至学校的，学校有权提出更换人员，由此产生的劳动纠纷或其他经济赔偿事项由供应商负全部责任，与学校无关。

4. 重要岗位人员离岗时及时通知学校院产管理处（含光校区），补齐的新进人员须提交相关资格证照到学校院产管理处备案审核，如审核不通过企业须无条件更换人员。

5. 供应商在提供从业人员资格证照时必须实事求是提供真实人员资料，一经发现资料造假，当月按不合格等次进行考核。

6. 供应商应提交合格的劳动人员资料，学校院产管理处（含光校区）不定时、不定期进行人员抽查点名，如无法提供有效规定数额人员，或抽查中出现人数不足、虚报人员、冒充顶替的行为，当月按不合格等次进行

考核。

7. 供应商须根据《中华人民共和国劳动法》以及现行相关法律、法规、规章和政策聘用员工。

（二）安全管理规定

1. 锅炉房、配电间、安防监控室等重点区域建立 24 小时值班制度，设置专人值守巡检，设置服务电话。

2. 每天中午、夜间（时间为：11：00 至 23：00）熄灯前安排带班经理和水电工进行日常值班与巡检，做好巡检记录备查。值班期间接受各部门工作人员对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。

3. 落实“小修两小时、大修不过夜，抢修全力以赴”的维修服务承诺，零修急修及时率 99%、返修率不高于 1%，并有回访记录。配合学校院产管理处（含光校区）做好工作回访与定期座谈会，对合理的建议及时吸收整改，满意率达 95% 以上，如满意度不达标，视为前期整体服务水平不合格，学校有权要求企业无条件整改、停业整顿，且不承担任何经济责任和其他责任。

4. 具备健全的供应商内部管理制度及相应工种安全操作规程。能够自觉主动遵守学校各项规章制度及院产管理处（含光校区）相关岗位管理制度及安全操作规程。

5. 供应商应按照行业规定建立各工作岗位对应的安全生产施工及安全操作规程相应制度，按规定设置安全员进行安全生产检查，每月最少开展一次各工种安全教育、安全培训及业务技能培训，形成培训记录，并归档。培训记录包括但不限于：培训记录、会签表、培训照片（带水印）、培训视频等。

6. 企业应按照相关安全生产操作规程，为从业人员配备必要的安全保护护具、装具及劳动保护设备及措施，工作现场设置安全员现场监督安全施工，发现违规操作立即停工整改。

7. 供应商须按照《西安市生活垃圾分类管理办法》将校园生活垃圾分类

类投放、分类收集、分类运输、分类处置。如工作失责受到属地相关部门的经济处罚及对学校造成不良影响（舆情），供应商自行承担责任并消除不良影响。

（三）劳动关系管理规定

1. 供应商在与学校合同存续期间，不论企业工作内容是否属于合同规定服务范围，相关从业人员发生任何安全生产事故、意外劳动伤害、伤残事故或人身伤害、伤亡事故，采购人不承担任何责任，供应商承担全部民事经济赔偿和所有法律责任。

2. 如供应商发生意外伤害事故或其他工伤事故，供应商应及时妥善处理，不得影响学校校园安全稳定秩序，如供应商无法控制事态发展或对学校正常教学工作秩序造成影响，视为供应商无继续履约能力，学校有权单方面解除合同，不承担任何对解除合同造成的履约赔偿责任和其他责任。

3. 供应商应按国家和行业规定为企业从业人员购买社保、医保，根据不同工种购买相应的意外伤害保险或其他人身保险，对发生意外伤害事故的人员及时开展医疗救治。如因供应商未按规定为从业人员购买相应的人身保险，发生工伤等意外伤害事故产生的一切后果由供应商自负全责，与学校无关。

4. 供应商应加强从业人员思想和职业道德教育，如从业人员在校期间如发生盗窃、打架斗殴、酗酒闹事、破坏公物、损坏设施设备、散播不利于和谐稳定或校园育人环境的言论、捏造事端或勾结校外人员施行危害学校利益的行为，学校将视情况对企业进行经济惩罚直至单方面解除合同，不承担任何对解除合同造成的履约赔偿责任和其他责任。

5. 由于供应商工作或未按行业规定造成对校园环境、公共设施设备损坏，或对造成师生人身伤害等事故，由供应商承担全部赔偿责任和其他连带责任，学校不承担任何责任。

6. 由于政策原因、上级主管部门要求或国家大政方针导向原因，需要增加设备、设施、人员投入，学校在酌情考虑企业运行成本的情况下，有

权要求供应商提供设备、设施和人员投入，企业应积极配合，由此引起的企业成本增加不作为经济奖励和未来持续合作的依据。

7. 供应商聘请的劳动关系以外的劳务关系人员、临时用工人员，在工作过程中的人身、财产安全及相关责任由企业及相关人员自行约定与处理，发生任何人身伤害事故与财产损失由企业承担全部法律和经济责任，学校不承担任何责任。

（四）工作质量管理规定

1. 供应商工作质量严格按照学校的相关制度与规定开展工作。

2. 学校院产管理处（含光校区）严格按照工作质量和服务标准开展日常工作管理监督与指导。

3. 学校广大师生有权力和义务对供应商的工作提出建议和意见、批评与投诉。

4. 学校组织院方代表组成监督委员会，根据工作需要不定期召开座谈会，对工作中存在的问题和企业服务保障质量进行综合考核评价。

七、其他要求

1. 电工、水暖工必须有特种作业操作证（低压电工作业）、电梯工必须有特种作业操作证（A证）、无犯罪记录、身体健康、思想品质端正。

2. 供应商人员的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等问题应自行解决，与学校无任何关系。

3. 供应商日常物业服务所需的设备、工具等费用由供应商承担，学校只承担服务期内的服务费。

4. 员工工资不得低于国家规定（或驻地省、市、区）的当地最低工资标准。

5. 本项目服务费用采用包干的形式，费用总额包括：人员工资、养老医疗、工伤保险、福利待遇、员工服装、工具设备、消耗材料、垃圾袋、消杀消毒药品、200元及以下的单项维修（仅含材料费）税金及企业管理费等全部费用。费用一次性包死，不受市场及其他因素影响。

6. 供应商所派维修、电梯工、电工、水暖工、木工、空调、锅炉工（相关操作证件）、餐厅工作人员、保洁人员必须身体健康，品行端正，责任心强，有维修、保洁经验，违规上岗造成的一切后果由供应商承担责任，与学校无任何关系。

7. 供应商如因工作失误造成学校经济损失，由供应商负责赔偿，不可抗力因素除外。

8. 供应商必须接受学校服务管理，安全监督，若有违反相关的规定和标准，学校方有权开具处罚单给供应商，罚款将从服务费中扣除。

9. 供应商不得中途转包，不得降低一切服务保障质量。

10. 拟任项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理，且项目经理不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

▲八、其他要求

（一）针对本项目详细列明整体服务方案，内容包括：①服务理念及特色②服务定位及服务目标③服务计划及安排④重难点分析及解决措施。

（二）投标人须结合本项目物业服务实际提供管理制度，方案需包括以下内容：1、岗位职责制度：岗位工作标准、服务质量标准、作业流程、作业记录规范。2、内控制度：项目管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度。3、人员管理制度：员工日常管理制度、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表管理制度。

（三）投标人须针对本项目特点提供完整的可实施应急预案，方案需包括以下内容；1、突发紧急事件：停水停电、防汛、消防、地震、电梯困人。2、违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事。3、重要活动：培训、考试、开学典礼、毕业典礼、文艺演出、学术论坛、重要会议。

（四）建立物业资料规划、保管、移交和备案登记措施：①档案资料的收集及分类②档案资料的保存及移交。

（五）根据本项目特点制定各项应急预案，内容包括：①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震、电梯困人的应急预案②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事的应急预案③重要活动：重要接

待、重大活动、各类检查的应急预案。

（六）设备工具配置要求

投标人须依据本项目物业服务标准及配置需求，提供全面完备的设备工具配置清单（所有配置物品均须明确名称、规格、数量及配置标准）

配置清单

大类	子项	包含的必备物品	备注
专业设备工具	地面清洁设备	多功能洗地机、吸尘吸水器、多功能擦地机、手推式扫地机。	按需配备
	高压清洗及辅助设备	高压水枪、保洁工具车、榨水车、吹地机、告示牌、洗衣机。	按需配备
	基础防暴装备	防暴头盔、橡胶棍棒、盾牌、防刺服、防刺手套、防暴钢叉器材。	按需配备
	安防巡检设备	执法记录仪、强光灯、大功率手电、巡逻手电。	按需配备
	通讯及后勤装备	通讯设备（对讲机）、寝具、雨具。	按需配备
	工程维修工具	设备维修维护工具。	按需配备
	绿化养护工具	花洒或喷头、软管、水桶或水壶、修剪和修整工具、剪刀、割草机、锄头或耙子。	按需配备
	餐厨用具	电冰箱、冷藏柜、餐具、炊具、器皿、底柜、吊柜、角柜、多功能装饰柜、垃圾箱或卫生桶、消毒柜、食品垃圾粉碎器等、调理的台面，整理、切菜、配料、调制的工具和器皿、炉具、灶具和烹调时的相关工具和器皿。	按需配备
人员服装及日常工具	人员统一服装	各岗位制式工作服、标识牌	按需配备
	日常保洁工具	扫帚、拖把、玻璃刮、垃圾桶等基础作业工具。	按需配备

	劳保用品及日常消耗品	手套、口罩、消毒液、垃圾袋等消耗性物资。	按需配备
--	------------	----------------------	------

（七）投标人须结合本项目物业服务实际提供节能降耗专项管理制度，方案需包括以下内容：1、能耗基础管控制度：水电能耗管控制度、设施设备节能制度、耗材物资节约制度、能耗统计分析制度；2、节能运行保障制度：节能巡查巡检制度、异常能耗处置制度、节能宣传培训制度、节能奖惩考核制度。

（八）服务承诺（须提供承诺函，格式自拟）

1、供应商承诺：定期调研学校对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效。

2、供应商承诺：上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，可保障临时性工作需要及突发事件处置，确保服务工作的正常进行。

3、供应商承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管。

★九、实质性条款要求

（一）投标人承诺函（均须提供承诺函，格式自拟，未提供承诺函则视为无效响应）

1、供应商须承诺：服务人员总数不得少于 36 人。

2、供应商须承诺：项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，且不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

3、供应商须承诺：拟派所有服务人员（36 人）须具有健康证明。

4、供应商须承诺：拟派所有安保人员（5 人）均需持有保安员上岗证。

5、供应商须承诺：合同签订后 10 个工作日内，办理完成与本项目服务场所一致的《食品经营许可证》。

（二）拟派人员持证要求（均须提供有效期内的证书复印件，未提供则视为无效投标）

1、拟派消防控制室人员（6 人）均持有处于有效期内的消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）；

2、拟派综合维修工（1 人）提供处于有效期内且经过复审的特种作业操作证：专业类别为电工作业（低压）；

3、拟派电梯工（1 人）提供处于有效期内的特种设备作业人员证书（A 证）。

备注：

1、“★”内容项为实质性条款，供应商应在第五章“响应文件构成及格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应“★”内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效响应。

2、“▲”内容项为重要要求，供应商未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件 1:

物业管理考核办法

（一）总则

为全面提升含光校区物业管理服务水平，建立科学、规范、高效的物业监督、评价与激励机制，实现物业管理的标准化、专业化和精细化，保障学校教学培训及师生生活的正常有序进行，营造安全、文明、和谐、优美的校园环境，根据国家相关法律法规、行业标准及学校实际情况，特制定本办法。本办法适用于对为含光校区提供物业管理服务的企业或实体（以下简称“物业公司”）进行的监督、管理与考核。考核对象包括物业公司派驻项目的负责人及全体员工。

（二）考核组织

成立含光校区物业管理工作领导小组（以下简称“领导小组”），组长由校长担任，分管院产管理处的校领导担任副组长，成员由党委（院长）办公室、纪委、培训部、团校改革建设专班、院产管理处（含光校区）主要负责人组成。含光校区物业服务评议评价工作由领导小组直接领导，领导小组下设含光校区物业服务评议小组（以下简称“评议小组”），评议小组设在院产管理处（含光校区）。

（三）考核内容与标准

1、基础管理（5 分）

主要包括：物业公司内部管理制度健全性与执行力；管理服务人员配置（数量、资质、持证上岗）与架构合理性；工作计划、总结、档案资料管理规范性与完整性；与学校的沟通协调机制畅通有效性。

2、服务与满意度（10 分）

主要包括：服务热线、值班电话等沟通渠道畅通性与响应及时性；师生投诉、建议受理流程规范性、处理及时率与回访满意度；定期开展师生满意度问卷调查的结果；重大活动、特殊时期的服务保障能力与响应速度。

3、保洁卫生服务（15 分）

主要包括：公共区域（道路、广场、绿地、楼道、大厅、卫生间等）

日常清扫保洁质量。垃圾收集、分类、清运的及时性与规范性；害虫防治工作效果；特定区域的专项保洁要求等。

4、餐饮服务（15 分）

主要包括：餐标执行、食品安全、卫生规范、留样台账、食材管控与服务质量等。

5、客房服务（15 分）

主要包括：一客一换、清洁消毒、用品配备、响应时效、安全管理与遗留物品处置等。

6、安保消防管理（10 分）

主要包括：值守规范、门禁巡查、消监控室值班、消防达标、应急处置及时等。

7、维修服务（15 分）

主要包括：各类水、电、门窗、洁具、管道等的维修。维修报修处理的及时率、完成率与合格率。

8、绿化养护管理（10 分）

包括：校园绿植、草坪、花卉的日常修剪、浇灌、施肥、病虫害防治。绿化景观的整体观赏效果与季节性维护。

9、重大活动的服务保障（5 分）

包括：开学典礼、大型学术论坛、重要会议等专项任务的保障服务水平。

（四）考核方式

考核采取多维度、多主体、常态化相结合的方式进行：

日常检查：由院产管理处（含光校区）组织专人或不定期抽查，记录发现问题，建立台账。

定期考核：一般每季度进行一次全面检查考核，年度进行综合考评。

专项检查：针对特定项目（如各类设施安全、食品安全、环境卫生突击检查）或重大活动保障进行的检查。

师生满意度调查：每学期至少开展一次覆盖不同群体的问卷调查或座

谈会。

投诉受理与分析：建立统一投诉平台，对投诉数量、类型、处理情况进行分析评价。

物业公司自评：物业公司定期提交自评报告和服务数据。

（五）考核结果划分

季度综合考核结果按得分高低分为四个等级：

优秀（A）：90分（含）以上。服务质量卓越，师生满意度高。

良好（B）：80（含）-90分。服务质量良好，师生较为满意。

合格（C）：70（含）-80分。服务质量基本达标，存在需改进之处。

不合格（D）：70分以下。服务质量存在较大问题，未能满足合同约定及学校基本要求。

考核等级为“不合格”，暂停支付部分当期服务费（如考核不合格时，当期物业费支付至80%-90%），直至整改验收合格。严重不合格且整改不力的，按合同约定追究违约责任。

考核等级为“合格”，支付当期服务费的95%-98%，具体比例在合同中约定。

考核等级为“良好”，全额支付当期服务费。

考核等级为“优秀”，可全额支付当期服务费，并可支付上一期“合格”期内剩余未支付的2%-5%。

合同期内季度优秀率不低于90%视为年度优秀，连续两年考核“优秀”，在合同续签时予以优先考虑。

合同期内季度不合格率高于80%视为年度不合格，连续两年考核为“不合格”，学校有权发出警告，并要求限期整改。整改无效的，学校有权依据合同约定启动退出程序，不再续签合同。

（六）附则

1. 本考核办法自物业合同签订之日起施行。

2. 本考核办法由院产管理处（含光校区）负责解释。

附件 2:

物业服务质量考核评分细则表

序号	考核项目	考核内容与评分标准	分值	得分	考核记录
1	基础管理 (5 分)	项目管理人员、技术工种(电工、水工等)持证上岗率达 100%。每发现 1 人无证或人证不符扣 1 分。	1.5		
		人员配置数量与合同约定或投标文件承诺相符,岗位设置合理。每缺编 1 人扣 1 分。	1.5		
		员工统一着装、佩戴工牌、言行规范。每发现 1 例不规范扣 0.5 分。	1		
		各类服务记录、巡检日志、维修台账、培训记录、合同文件等归档整齐、完整、便于查阅。缺失或混乱酌情扣分。	1		
2	服务与师生满意度 (10 分)	设立 24 小时值班室并公示 24 小时服务电话,保持畅通。抽查发现一次不通畅扣 1 分。	2		
		对各类诉求(报修、咨询、投诉)响应及时。普通报修 30 分钟内响应,紧急报修 15 分钟内响应并处置。每延迟 1 次扣 1 分。	2		
		投诉处理满意率 $\geq 95\%$ 。每低 1%扣 0.5 分。	2		
		维修及时完成率 $\geq 98\%$ 。每低 1%扣 0.5 分。	2		
		每学期至少开展 1 次满意度调查,有记录有反馈。未开展扣 2 分,开展但无反馈扣 1 分。	2		
3	保洁卫生服务 (15 分)	楼道、大厅、楼梯、电梯等公共区域地面干净,无垃圾、雨天无积水、雪天及时清扫积雪、无污渍。发现 1 处不达标扣 0.5 分。	5		
		卫生间清洁无异味,镜面、台面、便池洁净,纸篓及时清倒。发现 1 处不达标扣 0.5 分。	4		
		门窗、玻璃、栏杆、扶手、墙面定期擦拭,	2		

		无积尘蛛网。发现 1 处明显污渍扣 0.5 分。			
		垃圾日产日清，垃圾桶外观清洁，桶周边无散落垃圾。发现 1 处满溢或脏污扣 0.5 分。	2		
		按要求进行垃圾分类收集与存放。发现分类错误或混投 1 处扣 0.5 分。	2		
4	餐饮服务 (15 分)	菜单必须精心、科学搭配，并提前一天经学校审核确认，严格按学校要求标准进行安排；特殊用餐需按要求满足，1 次不合格扣 1 分。	5		
		食品添加剂的管理及使用“五专”情况；食品留样制度执行情况，抽检不合格 1 次扣 1 分。	4		
		原材料采购台账建立及索证索票情况；食物原料、加工过程及出品进行质量抽检，抽检不合格 1 次扣 1 分。	3		
		餐厅每周卫生大扫除；每月“除四害”情况；厨余垃圾日产日清，检查一次不合格扣 1 分。	3		
5	客房服务 (15 分)	服务热情，办理入住手续无差错，房态掌握及时，严格房卡管理，严守保密制度。每出 1 次差错扣 1 分。	5		
		前厅、客房、公区清洁符合工作标准；对客服务热情、及时；做好入住前后的客房卫生服务。每投诉 1 次就 1 分。	5		
		一客一换一消毒，卫生达标，用品齐全，摆放规范，服务及时，10 分钟响应，无遗留物品问题。出现一次扣 1 分。	5		
6	安保消防 管理 (10 分)	24 小时值守，无脱岗睡岗，1 次不合格扣 1 分。	4		
		门禁、巡查、监控规范，做好校内车辆管理，1 次不规范扣 1 分	3		
		定期巡查，消防设施完好，通道畅通，1 次不合格扣 1 分。	3		

7	维修服务 (15分)	对供水、供电、照明、电梯等系统进行日常巡检，有完整记录。记录缺失1次扣0.5分。	5		
		公共区域照明完好率 $\geq 98\%$ （坏灯24小时内修复）。每发现1处超时未修复扣0.5分。	4		
		维修质量合格，无反复报修现象。因施工质量导致1周内同一地点重复报修，每次扣1分。	3		
		建筑物本体（墙面、屋顶、地砖等）及附属设施（桌椅、门窗等）发现损坏及时报修或处理。发现损坏超过3天未处理1处扣0.5分。	2		
		有节水、节电措施及宣传。发现长流水、长明灯等浪费现象，每处扣0.5分。	1		
8	绿化养护 (10分)	绿地、草坪整洁，无杂草、无裸露黄土，定期修剪。发现1处明显杂草或斑秃扣0.5分。	5		
		树木花卉生长良好，无枯枝败叶，定期进行浇灌、施肥、病虫害防治。发现1处养护不良扣0.5分。	5		
9	会务保障 (5分)	圆满完成开学典礼、重要会议等专项任务保障，有计划、有预案、有总结。失误1次扣5分。	5		

第四章 合同基本条款

一、服务条件

（一）服务地点：陕西青年职业学院含光校区

（二）服务期：合同签订后 1 年

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，采购人将对成交供应商进行考核，根据服务满意程度等要求，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

按月支付。供应商须于每月 5 日前向采购人申报上月服务费，并按要求开具正式发票。采购人根据考核情况于收到发票后 10 个工作日内支付上月物业服务费用。（具体支付事项由采购人与成交供应商商定执行）。

四、在签订合同前，成交供应商应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时间内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃成交资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、成交供应商须保障所有人员待遇不得低于西安市最低工资标准。

2、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由成交供应商负责。

（二）成交供应商提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

（三）为规范成交供应商合同履行行为，客观公正核定物业服务质量，明确双方履约考核依据，保障项目物业服务合规、有序、达标运行，特约定本项目履约验收条款，履约验收主体、方法、程序、内容和验收阶段及验收标准以招标文件中服务方案约定为准。

六、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任。

（三）采购人和成交供应商必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

（四）如因成交供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，成交供应商对此均应承担全部的赔偿责任。

八、采购人、成交供应商的权利义务

（一）采购人的权利、义务

1、采购人有权对合同规定范围内成交供应商的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对成交供应商提供服务所配备的人员数量。对采购人认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求成交供应商限期整改。

2、采购人有权依据双方签订的考评办法对成交供应商提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定的数额扣除履约保证金。

3、负责检查监督成交供应商管理工作的实施及制度的执行情况。

4、根据本合同规定，按时向成交供应商支付应付服务费用。

5、国家法律、法规所规定由采购人承担的其它责任。

（二）成交供应商的权利、义务

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、根据本合同的规定向采购人收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3、及时向采购人通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受采购人的监督。

5、国家法律、法规所规定由成交供应商承担的其它责任。

九、争议解决

双方应本着诚信的态度及共同合作的精神，通过协商及谈判来努力解决由本合同而产生的或与本合同有关（包括本合同项下某一特定货物买卖合同）的任何争议及不同意见。协商、谈判不能解决的，如任何一方通过诉讼解决由甲方所在地人民法院管辖。

十、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）合同份数由采购人和成交供应商具体商定。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

第五章 响应文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便供应商制作响应文件设计。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分响应方案格式仅供参考，供应商应根据项目特点，结合本次磋商要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

封面格式

陕西省政府采购服务项目

响 应 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

供 应 商：_____（公章）

时 间：_____

目 录

第一部分 资格证明文件	X
一、营业执照等主体资格证明文件	X
二、财务状况报告	X
三、社保缴纳证明	X
四、税收缴纳证明	X
五、信用记录	X
六、控股管理关系	X
七、书面声明	X
八、法定代表人授权委托书	X
九、落实政府采购政策须满足的资格要求	X
十、特定资格要求	X
十一、本项目不接受联合体响应，不允许分包	X
第二部分 符合性证明文件	X
一、响应函格式	X
二、第一次磋商报价表	X
分项报价表	X
三、供应商承诺书	X
（一）质量安全责任承诺书	X
（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书	X
四、实质性条款响应	X
五、合同草案条款响应	X
第三部分 磋商方案	X
一、供应商概况	X
二、响应方案	X
三、参考样表	X

第一部分 资格证明文件

供应商应按照磋商文件第一章第十项所列“供应商资格要求”逐一提供全部资格证明文件。缺少其中任何一项，其响应文件将被视为无效文件。其中，《供应商信用记录书面声明函》《控股管理关系》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《残疾人福利性单位声明函》《非联合体不分包投标声明》须按下文给定格式填写。特别说明，法定代表人亲自参加磋商的，可不提供法定代表人授权委托书，但须提供其本人身份证（正反面）复印件。

- 一、营业执照等主体资格证明文件
- 二、财务状况报告
- 三、社保缴纳证明
- 四、税收缴纳证明
- 五、信用记录

供应商信用记录书面声明函（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

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：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第___标段空白处填写“/”。

六、控股管理关系

控股管理关系（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方与以下供应商存在直接控股、管理关系：

存在直接控股、管理关系的相关供应商			
序号	直接控股股东名称及出资比例	直接管理关系单位名称	备注
1			
2			
3			
.....			

供应商： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2、管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。

3、本表所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接的控股或管理关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

4、供应商如不存在直接控股股东的，则在“直接控股股东名称及出资比例”处填写“无”或“/”。供应商不存在直接管理关系的，则在“直接管理关系单位名称”中填“无”或“/”。

七、书面声明

书面声明（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

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、我方具备履行合同所必须的设备和专业技术能力。
- 2、我方未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。

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： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

八、法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

现委派（被授权代表姓名）（身份证号：_____）为本公司的被授权代表，参加贵中心组织的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段政府采购活动，就该项目的投标及合同的执行和完成，以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。本授权自开标之日起生效，有效期与响应文件有效期一致。

被授权代表姓名：_____ 性别：_____

电话：_____ 通讯地址：_____

法定代表人身份证复印件 (有人像面)	被授权代表身份证复印件 (有人像面)
法定代表人身份证复印件 (有国徽面)	被授权代表身份证复印件 (有国徽面)

供应商：名称（加盖公章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

2、法定代表人亲自参加磋商的，无需提供该委托授权书，但须提供法定代表人本人身份证（正反面）复印件，并在复印件中注明联系方式。

3、法定代表人签字或盖章可采用纸质签字或盖章后，上传至电子响应文件，也可使用法定代表人 CA 锁在电子响应文件制作软件中签章。

4、法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。授权书附此处。

九、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

特别提醒：成交供应商的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随成交结果公告一同公布，接受社会监督。

备注：各供应商可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照磋商文件约定的采购标的对应的中小企业划分标准所属行业和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）进行自测，判断属于中型、小型还是微型企业。也可在微信小程序中搜索中小企业规模类型自测小程序进行测算。

中小企业声明函

本公司郑重声明，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，本公司参加陕西省省级单位政府采购中心组织的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），属于 （磋商文件中明确的所属行业）；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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）和财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）相关规定。

2、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。

3、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目所属行业中小企业划型标准具体如下：物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。

关于监狱企业的证明文件

根据财政部、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）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

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。

残疾人福利性单位声明函（格式）

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（项目名称）（项目编号： ）第 标段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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：供应商非残疾人福利性单位不用填写此表。

项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

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：

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）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）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

十、特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的，须以承诺书形式提供以下资料（承诺书格式不限），以下两种形式提供其中任何一种均可：

（一）自行招用保安员的投标人须承诺：自承接本项目之日起 30 日内，向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

（二）从保安服务公司购买保安服务的投标人须承诺：中标后 7 日内，与保安服务公司签订保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务，以满足本项目采购人的保安服务需求。

十一、本项目不接受联合体响应，不允许分包

非联合体不分包投标声明（格式）

本单位郑重声明，参加陕西省省级单位政府采购中心的项目名称（项目编号： ）第 标段采购活动，为非联合体投标，本项目实施过程由本单位独立承担。

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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

第二部分 符合性证明文件

一、响应函格式

响应函

陕西省省级单位政府采购中心：

我方收到贵中心发布的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段磋商文件，经详细研究，我方决定参加该项目第__标段磋商活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了磋商文件，完全理解并同意磋商文件的所有事项及内容。

二、我方已悉知并关注了贵方在政府采购信息发布媒体（详见磋商文件第二章第三条中的“磋商文件的修改、澄清”）上发布的关于本项目的有关变更公告（包括但不限于对磋商文件做出的修改或澄清、答疑纪要，以及项目暂停、重启、延期、终止等）。

三、我方同意向贵方提供与本磋商有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、有效。我方理解最低价不是中标的唯一条件，并尊重磋商小组的评审结果。

四、我方愿意按照磋商文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、我方提交的电子响应文件 1 份。

六、开标后在规定的投标有效期内撤回投标，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

七、我方的响应文件在开标之日起90个日历日内有效，如成交，延长至合同执行完毕时止。

八、所有关于此次磋商活动的函电，请按下列地址联系：

供应商：名称（加盖公章）

地址：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第___标段空白处填写“/”。

2、除可填报项目外，对本响应函的任何实质性内容修改将被视为非实质性响应，在评审时将其视为无效响应。

二、第一次磋商报价表

项目编号：

项目名称：

磋商报价	内容
	小写： 大写： 单位：元（最多保留至小数点后两位）

备注：“磋商报价”为磋商总价。磋商报价必须包括本项目所需全部费用。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

分项报价表

序号	服务名称	计量单位	具体要求说明	单价	数量	金额	备注
1							
2							
...							
合计（元）：							
磋商报价		小写： 单位：元（最多保留至小数点后两位）					

备注：1、本表“磋商报价”金额应与“第一次磋商报价表”中的“磋商报价”一致；
2、本表为样表，仅供参考，供应商根据项目实际需求进行填写。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

三、供应商承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由供应商自行承担。

（一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为供应商，现郑重承诺：

1、我方所投产品的生产（包括设计、制造、安装、改造、维修等）、投入使用的材料等均完全符合国家现行质量、安全、环保标准和要求。

2、我方将严格按照国家现行相关储存、运输、安装调试技术标准及规范、服务标准及规范、施工标准及规范，在规定的时限内，保质、保量完成项目全部内容，并向采购人交付合格产品。

3、对于因产品生产质量以及储存、运输、安装调试、服务、施工等过程中产生的任何安全事故，我方承担全部责任。

4、我方提供的货物、工程、服务等符合现行的国家、行业、地区、企业标准及要求，标准不一致的，以更为严格的为准，我方对提供的货物、工程、服务等的质量、安全、环保等承担全部责任。

供应商： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

（执行陕财办采管[2006]21号文件）

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、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、不采取不正当手段诋毁、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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

四、实质性条款响应

（一）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供相关承诺函，供应商将承诺函附至此处。

（二）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供证书复印件等相关证明材料，供应商将证明材料附至此处。

备注：

1、供应商填写须以第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容项为基本响应要求，须逐条响应，未逐条响应、有缺漏将视为无效响应。

2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖供应商公章。

五、合同草案条款响应

完全理解并接受磋商文件中“合同草案条款”要求。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

第三部分 响应方案

一、供应商概况

包括但不限于成立时间、经营范围、股权变更、总公司分公司分布及经营状况、管理制度、人员配备、用户评价、正在实施的项目，评优获奖情况，以及供应商认为有利于中标的其他情况说明。

二、响应方案

参照磋商文件第二章第八项《组织评审》各条款的要求，结合第三章《磋商内容及采购要求》编制响应方案。

三、参考样表

业绩合同样表

序号	采购单位名称	合同名称	合同起止时间	合同金额(万元)
数量合计(个):				