



陕西中财招标

采购项目编号：YGX-ZFCG-2026-14 号

榆林高新区各中小学公办幼儿
园物业服务采购项目（三次）
N2 标段

招 标 文 件

采 购 人：榆林高新技术产业开发区管理委员会

采购代理机构：陕西中财招标代理有限公司

二零二六年六月



目 录

第一章 招标公告	3
第二章 投标人须知	12
投标人须知前附表	12
第三章 商务要求	35
第四章 合同条款	37
第五章 采购内容及技术要求	37
第六章 评标方法	44
第七章 投标文件构成及格式	81
第一部分 资格证明文件	82
第二部分 符合性证明文件	90
第三部分 响应方案	101



第一章 招标公告

项目概况

榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）招标项目的潜在投标人应在登录全国公共资源交易中心平台（陕西省）使用 CA 锁报名后自行下载获取招标文件，并于 2026 年 07 月 01 日 09 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：YGX-ZFCG-2026-14 号。

项目名称：榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）

采购方式：公开招标

预算金额：8,997,997.96 元

采购需求：

合同包 1(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N2 标段)：

合同包预算金额：3,662,115.84 元

合同包最高限价：3,662,115.84 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）
1-1	其他社会服务	榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目 N2 标段	1(项)	详见采购文件	3,662,115.84

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：一次招标，招标延用两年。合同一年一签。服务期从合同签订之日起共三年

合同包 2(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N4 标段)：

合同包预算金额：3,041,114.88 元

合同包最高限价：3,041,114.88 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)
2-1	其他社会服务	榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目 N4 标段	1 (项)	详见采购文件	3,041,114.88

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：一次招标，招标延用两年。合同一年一签。服务期从合同签订之日起共三年

合同包 3(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N15 标段)：

合同包预算金额：2,294,767.24 元

合同包最高限价：2,294,767.24 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)
3-1	其他社会服务	榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目 N15 标段	1 (项)	详见采购文件	2,294,767.24

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：服务期一年

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(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N2 标段)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

- (1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；
- (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）；
- (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）；

（4）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）；相关政策、业务流程、办理平台（<http://www.ccgpsshaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）；

（5）《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）；

（6）《榆林市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（榆政财采发〔2023〕10号）；

（7）《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（陕财采发〔2023〕5号）；

（8）《陕西省财政厅中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》（陕财办采〔2023〕5号）。

合同包2(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N4标段)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

（1）《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；

（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）；

（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）；

（4）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）；相关政策、业务流程、办理平台（<http://www.ccgpsshaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）；

（5）《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）；

（6）《榆林市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（榆政财采发〔2023〕10号）；

（7）《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（陕财采发〔2023〕5号）；



(8) 《陕西省财政厅中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》（陕财办采〔2023〕5号）。

合同包3(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N15标段)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

- (1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；
- (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）；
- (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）；
- (4) 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）；相关政策、业务流程、办理平台（<http://www.ccgpsshaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）；
- (5) 《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）；
- (6) 《榆林市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（榆政财采发〔2023〕10号）；
- (7) 《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（陕财采发〔2023〕5号）；
- (8) 《陕西省财政厅中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》（陕财办采〔2023〕5号）。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包1(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N2标段)特定资格要求如下：

(1) 投标人为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；

(2) 财务状况报告：投标人须提供经会计师事务所或审计机构出具完整有效的2025年度赋码财务审计报告；财务审计报告须有注册会计师签字盖章和公司盖章，并附通过注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）报



备并相应取得全国统一的验证码提供查询截图；成立时间至提交投标文件递交截止时间不足一年的，须提供其基本存款账户开户银行近三个月内出具的银行资信证明或自成立以来的财务报表；其他组织提供银行出具的资信证明或财务报表；

（3）税收缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（时间以税款所属日期为准、税种须包含增值税或所得税），依法免税的单位应提供相关证明材料；

（4）社会保障资金缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月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单位应提供相关证明材料；

（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的书面声明；

（6）提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书；

（7）对列入信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、企业经营异常名录记录名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位拒绝参与政府采购活动；

（8）投标信用承诺书；

（9）榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书；

（10）本标段专门面向中小企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》；

备注：本标段不接受联合体投标、不允许分包，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

合同包 2(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N4 标段)特定资格要求如下：

（1）投标人为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；

（2）财务状况报告：投标人须提供经会计师事务所或审计机构出具完整有效的 2025 年度赋码财务审计报告；财务审计报告须有注册会计师签字盖章和公司盖章，并附通过注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）报



备并相应取得全国统一的验证码提供查询截图；成立时间至提交投标文件递交截止时间不足一年的，须提供其基本存款账户开户银行近三个月内出具的银行资信证明或自成立以来的财务报表；其他组织提供银行出具的资信证明或财务报表；

（3）税收缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（时间以税款所属日期为准、税种须包含增值税或所得税），依法免税的单位应提供相关证明材料；

（4）社会保障资金缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月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单位应提供相关证明材料；

（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的书面声明；

（6）提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书；

（7）对列入信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、企业经营异常名录记录名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位拒绝参与政府采购活动；

（8）投标信用承诺书；

（9）榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书；

（10）本标段专门面向中小企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》；

备注：本标段不接受联合体投标、不允许分包，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

合同包 3(榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）N15 标段)特定资格要求如下：

（1）投标人为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；

（2）财务状况报告：投标人须提供经会计师事务所或审计机构出具完整有效的 2025 年度赋码财务审计报告；财务审计报告须有注册会计师签字盖章和公司盖章，并附通过注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）报



备并相应取得全国统一的验证码提供查询截图；成立时间至提交投标文件递交截止时间不足一年的，须提供其基本存款账户开户银行近三个月内出具的银行资信证明或自成立以来的财务报表；其他组织提供银行出具的资信证明或财务报表；

（3）税收缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（时间以税款所属日期为准、税种须包含增值税或所得税），依法免税的单位应提供相关证明材料；

（4）社会保障资金缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月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单位应提供相关证明材料；

（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的书面声明；

（6）提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书；

（7）对列入信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、企业经营异常名录记录名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位拒绝参与政府采购活动；

（8）投标信用承诺书；

（9）榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书；

（10）本标段专门面向中小企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》；

备注：本标段不接受联合体投标、不允许分包，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取招标文件

时间：2026 年 06 月 11 日至 2026 年 06 月 17 日，每天上午 09:00:00 至 12:00:00，下午 14:00:00 至 17:00:00（北京时间）

途径：登录全国公共资源交易平台（陕西省）使用 CA 锁报名后自行下载

方式：在线获取

售价：0 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点



时间： 2026 年 07 月 01 日 09 时 30 分 00 秒 （北京时间）

提交投标文件地点：陕西省公共资源交易平台

开标地点：榆林市公共资源交易中心 18 楼开标室 1804C

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

各标段涉及学校：N2 标段：高新一中、高新四幼；N4 标段：高新小学、高新三幼；N15 标段：高新悦府、阳光城璞苑、高新融府小区配套幼儿园；

特别提醒：（1）投标人可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-陕西省公共资源交易平台-投标人”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入投标人界面进行报名并免费下载招标文件；（2）CA 锁购买：①现场购买榆林市市民大厦 3 楼，E18、E19 窗口，电话： 0912-3452148；②线上购买操作指南：<http://www.sobot.com/chat-web/user/chatByDocId.action?docId=829e079c5f0a4bd6a51365f5b942c676&cid=267&robotNo=1>）。（3）本项目采用电子化招投标方式和“不见面”开标形式，投标人使用数字认证证书（CA 锁）对投标文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。投标人应于投标文件递交截止时间前任意时段登录交易平台【首页】电子交易平台【企业端】在线提交电子投标文件，逾期提交系统将拒绝接收。投标人可登录榆林交易平台【首页】不见面开标】在线参与开评标过程，详见《榆林市不见面开标大厅操作手册（投标人）》（交易平台【首页】服务指南【下载专区】中的《榆林市不见面开标大厅操作手册（投标人）》）；（4）请投标人按照陕西省财政厅关于政府采购投标人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（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）注册登记加入陕西省政府采购投标人库；（5）投标人应随时关注发布的变更公告，当澄清或修改的内容影响投标文件编制时，将在交易平台上同步发布答疑文件，此时投标人应从“项目流程【答疑文件下载】”下载最新发布的答疑文件（*.SXSCF 格式），并使用该文件重新编制电子投标文件（*.SXSTF 格式），使用旧版电子招标文件或旧版答疑文件制作的电子投标文件，系统将拒绝接收。



七、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：榆林高新技术产业开发区管理委员会

地址：陕西省榆林市高新技术产业开发区创业大厦

联系方式：0912-2399859

2. 采购代理机构信息

名称：陕西中财招标代理有限公司

地址：陕西省榆林市榆阳区航宇路住建局正对面（中财）二楼

联系方式：0912-8101110

3. 项目联系方式

项目联系人：冯莹

电话：0912-8101110

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。

序号	条款号	编 列 内 容
1	2.1	采购代理机构：陕西中财招标代理有限公司 地 址：陕西省榆林市榆阳区航宇路住建局正对面（中财）二楼 邮 编：719000 电 话：0912-8101110
2	2.2.4	本项目不接受联合体投标。
3	9.2	不允许提供备选方案。
4	9.3	本次招标采用“标段”整体打包方式，投标人可根据自身的资质情况和经营范围进行投标，但不得将其自行分解或只对本次“标段”中的品目进行不完全投标，任何不完全的投标将按无效投标处理。
5	11.1	投标报价：投标人应在投标报价表中包含但不限于完成本次招标所要求的服务且验收合格的所有费用，包括但不限于：人员工资（含节假日加班工资）、社保、劳保、福利、工服（工作帽、春秋装、夏装、冬装等，按岗位统一配备）、办公物资、绿化养护物资、保安执勤器材、消毒消杀物资、物业服务所需其他物资、管理运营费、利润、税金及政策性文件规定的各项费用等；所有费用一次性包死，采购人不另行支付任何费用；
6	12.1	资格证明文件： 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；并提供以下资格证明文件： （1）投标人为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件； （2）财务状况报告：投标人须提供经会计师事务所或审计机构出具完整有效的 2025 年度赋码财务审计报告；财务审计报告须有注册会计师签字盖章和公司盖章，并附通过注册会计师行业统一监管平台（ http://acc.mof.gov.cn ）报备并相



		应取得全国统一的验证码提供查询截图；成立时间至提交投标文件递交截止时间不足一年的，须提供其基本存款账户开户银行近三个月内出具的银行资信证明或自成立以来的财务报表；其他组织提供银行出具的资信证明或财务报表； （3）税收缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（时间以税款所属日期为准、税种须包含增值税或所得税），依法免税的单位应提供相关证明材料； （4）社会保障资金缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月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单位应提供相关证明材料； （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的书面声明； （6）提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书； （7）对列入信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、企业经营异常名录记录名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位拒绝参与政府采购活动； （8）投标信用承诺书； （9）榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书； （10）本标段专门面向中小企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》； 备注：本标段不接受联合体投标、不允许分包，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。 注：1、以上资质为必备资质，缺一项或某项达不到要求，按无效投标处理； 2、未产生税收的投标人提供相关证明材料。
7	14.4	投标保证金：投标信用承诺书替代投标保证金；
8	15.1	投标有效期:从递交投标文件的截止之日起 90 天。
9	16.1	投标单位无需提交纸质版投标文件，待中标结果公示发布后五个工作日内，中标单位需补交一正一副的纸质版投标文件（备案用）。
10	18.1	投标文件递交截止时间：2026 年 07 月 01 日 09 时 30 分 00 秒；（北京时间）



		投标文件递交地址：榆林市公共资源交易中心 18 楼开标室 1803B。																				
11	21.1	开标时间：2026 年 07 月 01 日 09 时 30 分 00 秒；（北京时间） 开标地点：榆林市公共资源交易中心 18 楼开标室 1803B。																				
12	24.1	评标方法：综合评分法（详见第六章）。																				
13	现场踏勘	投标人可根据招标文件的招标内容对项目现场或周边环境自行踏勘，由此引发的费用投标人自行承担，招标人不组织投标人踏勘现场。																				
14	29.2	招标代理服务费： （1）中标单位在领取中标通知书前向采购代理机构一次性支付招标代理服务费。 （2）招标代理服务费金额为：参照原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格【2002】1980 号文）服务类计取。 招标代理服务收费标准(费率) <table><tr><th>中标金额（万元）</th><th>货物招标</th><th>服务招标</th><th>工程招标</th></tr><tr><td>100 以下</td><td>1.5%</td><td>1.5%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>100—500</td><td>1.1%</td><td>0.8%</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>500—1000</td><td>0.8%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>1000—5000</td><td>0.5%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr></table> 采购代理机构开户名称:陕西中财招标代理有限公司 开户行名称:招商银行榆林分行营业部 账 号：129907827510506 行 号：308806000018	中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标	100 以下	1.5%	1.5%	1.0%	100—500	1.1%	0.8%	0.7%	500—1000	0.8%	0.45%	0.55%	1000—5000	0.5%	0.25%	0.35%
中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标																			
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%																			
100—500	1.1%	0.8%	0.7%																			
500—1000	0.8%	0.45%	0.55%																			
1000—5000	0.5%	0.25%	0.35%																			
15	同义词语	构成招标文件组成部分的各章节中出现的措辞“委托人”、“发包人“和“投标人”、“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“采购人”和“投标人”进行理解。																				
16	是否电子标	是																				
17	不见面开标	该项目将采取“不见面”开标的形式，供应商无须到达开标现场，即可在网上直接参与开标活动。相关注意事项如下： 1、开标当日，请各供应商在开标截止时间前至少提前半小时登录“不见面”开标系统登录方式有以下几种：																				



		1) IE 浏览器输入网址: http://111.20.184.126:8084/BidOpeningHall/bidhall/dqxianyang/login; 2) 在【全国公共资源交易平台（陕西省·榆林市）】网站首页点击不见面开标模块进入; 3) 在【全国公共资源交易平台（陕西省）】网站首页点击不见面开标模块选择榆林市进入。 注：登录不见面开标系统请选择 IE11 浏览器 2、供应商应按要求及时签到（签到时间为投标截止时间前 1 小时内，如果未签到将视为放弃投标资格），评审过程中，评标委员会可能会就某些问题要求供应商进行在线澄清，请供应商保持在线直到评审结束； 3、开标过程中，供应商在收到工作人员“开始解密”指令后，请及时使用 CA 对电子投标文件进行解密。解密时所用 CA 应与加密投标文件时所用 CA 相同； 注：竞谈、磋商招标方式解密时间为 30 分钟，公开招标解密时间为 60 分钟，在解密时间内供应商全部解密完成后，可提前进入开标下一阶段。 4、相关技术问题，请咨询软件开发商： （1）技术支持热线：400-998-0000/400-928-0095 5、榆林不见面开标系统操作手册下载方式：登录【全国公共资源交易平台（陕西省·榆林市）】网站首页选择【服务指南】-【下载专区】-点击【榆林不见面开标系统操作手册（投标人）】进行下载。
18	特别提醒	1、投标人须使用数字认证证书对电子化投标文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。 2、制作电子投标文件。投标人须在“全国公共资源交易中心平台（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”及“政府采购投标单位操作手册”，并使用该客户端制作电子投标文件，制作扩展名为“.SXSTF”的电子投标文件。 3、递交电子投标文件。登录陕西省公共资源交易中心平台（http://xxxq.sxggzyjy.cn/），选择“电子交易平台-陕西政府采购交易系统-陕西省公共资源交易平台-供应商”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入，



		选择“上传投标文件”菜单页面，上传加密的电子化投标文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。 4、投标文件中所有涉及签字、盖章的，各投标单位须将所有签字盖章完成后上传。
19	信用承诺公示要求	为深入贯彻信用体系建设的有关精神，根据市发改委《关于在工程招标投标活动中推行信用监管试点示范工作的通知》（榆政发改发〔2020〕329号）和市财政局《关于在政府采购活动中使用信用记录和信用报告以及开展承诺工作的通知》（榆政财采函〔2020〕9号）在工程建设和政府采购领域全面推行信用公开承诺制，进入公共资源交易平台的各方交易主体（投标单位、授权代表），均应在“信用中国（陕西榆林）”网站进行注册、登陆，自主上报信用承诺书（网址：https://credit.yl.gov.cn/），各相关交易主体注册、登陆后根据承诺事项选择相应的模板填写《信用承诺书》，并载明承诺事由。 信用承诺操作相关事宜如下： （1）进入信用中国“陕西榆林”页面，点击信用承诺，右上角显示主动上报，在承诺事项选择相应的承诺事项，承诺事项的名称为原纸质版的标题名称。 （2）承诺事由为“公共资源交易平台的所有活动、项目名称、项目编号”。 （3）供应商需上传四项信用承诺：①投标人信用承诺；②委托代理人信用承诺。③《榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书》④投标信用承诺书（保证金）；（信用承诺书的格式详见投标文件格式中附件）。 （4）所有账号问题在政务网中咨询或拨打 02987382893、029-87382894。 （5）承诺有效期：自递交投标文件截止之日起一年； 注：如未按照上述要求办理，信用承诺公示迟报、漏报的列入不良行为记录。其投标将被否决，后果自负。投标人请将申报截图附在投标文件附件中，如不执行由此带来的不利后果投标人自行承担； 具体操作详见附件一：信用承诺上报操作指南。
20	中小企业政策	在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《办法》规定的中小企业扶持政策： （一）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；



		(二)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； (三)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。 (1) 本项目专门面向中小企业采购项目； (2) 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。 (3) 本项目属性：服务类 中小企业划分标准详见附件二：中小企业划分标准																																																								
21	其他	为了进一步推动金融支持政策更好适应市场主体的需要，扎实落实国务院关 于支持中小企业发展的政策措施，积极发挥政府采购政策功能，有效缓解中小企 业融资难、融资贵问题，根据中办 国办《关于促进中小企业健康发展的指导意见》、 财政部 工信部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、 《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号）、《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 中国人民银行西安分行关于深入推进政府采 购信用融资业务的通知》（陕财办采〔2023〕5 号）等有关规定，按照政府引导、 市场运作、银企自愿、风险自担的原则，中标（成交）供应商可根据自身资金需 求，登 录 陕 西 省 政 府 采 购 信 用 融 资 平 台 （http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/）或中征平台 （https://www.crcrfsp.com）在线申请，依法参加政府采购信用融资活动。 榆林市“政采贷”业务办理银行联系表 <table><tr><th>序号</th><th>银行名称</th><th>产品名称</th><th>贷款额度</th><th>贷款期限</th><th>贷款利率</th><th>办理时 效</th><th>联系人</th></tr><tr><td>1</td><td>长安银行</td><td>政采贷</td><td>1000 万元</td><td>1-3 年</td><td>3.45%</td><td>72 小时</td><td>魏 众 1510912395</td></tr><tr><td>2</td><td>中信银行</td><td>政采 E 贷</td><td>1000 万元</td><td>1-3 年</td><td>3.45%起</td><td>24 小时</td><td>高 明 1899221879</td></tr><tr><td>3</td><td>光大银行</td><td>政采贷</td><td>1000 万元</td><td>1-3 年</td><td>3.45%</td><td>72 小时</td><td>艾思宇 1350912799</td></tr><tr><td>4</td><td>交通银行</td><td>秦政贷</td><td>1000 万元</td><td>1 年</td><td>3.45%</td><td>24 小时</td><td>张 飞 1529129688</td></tr><tr><td>5</td><td>中国银行</td><td>政采贷</td><td>1000 万元</td><td>1-3 年</td><td>3.45%</td><td>72 小时</td><td>李 浩 1869123000</td></tr><tr><td>6</td><td>招商银行</td><td>政采贷</td><td>3000 万元</td><td>1-3 年</td><td>3.45%起</td><td>24 小时</td><td>马 烨 1559610000</td></tr></table>	序号	银行名称	产品名称	贷款额度	贷款期限	贷款利率	办理时 效	联系人	1	长安银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	魏 众 1510912395	2	中信银行	政采 E 贷	1000 万元	1-3 年	3.45%起	24 小时	高 明 1899221879	3	光大银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	艾思宇 1350912799	4	交通银行	秦政贷	1000 万元	1 年	3.45%	24 小时	张 飞 1529129688	5	中国银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	李 浩 1869123000	6	招商银行	政采贷	3000 万元	1-3 年	3.45%起	24 小时	马 烨 1559610000
序号	银行名称	产品名称	贷款额度	贷款期限	贷款利率	办理时 效	联系人																																																			
1	长安银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	魏 众 1510912395																																																			
2	中信银行	政采 E 贷	1000 万元	1-3 年	3.45%起	24 小时	高 明 1899221879																																																			
3	光大银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	艾思宇 1350912799																																																			
4	交通银行	秦政贷	1000 万元	1 年	3.45%	24 小时	张 飞 1529129688																																																			
5	中国银行	政采贷	1000 万元	1-3 年	3.45%	72 小时	李 浩 1869123000																																																			
6	招商银行	政采贷	3000 万元	1-3 年	3.45%起	24 小时	马 烨 1559610000																																																			



			7	浦发银行	政采 E 贷	1000 万元	1 年	3.45%起	72 小时	朱 君 1562916915
			8	农商银行	政采贷	1000 万元	1-2 年	3.45%-5.8%	24 小时	王 璐 1552987505
			9	农业银行	政采贷	1000 万元	1 年	3.45%以上	24 小时	米璐洁 1896699766
			10	民生银行	政采 E 贷	3000 万元	1 年	3.45%起	24 小时	郝双双 1599122585
			11	兴业银行	政采贷	1000 万元	1 年期	3.4%	72 小时	薛万隆 1870925852
			12	广发银行	政采通	1000 万元	1 年	3.45%起	24 小时	李思嘉 1519182010
			13	建设银行	E 政通	1000 万元	1 年	3.2%	72 小时	张 宇 1592939783
		备注：银行排名不分先后。如产品额度、期限、利率等内容发生改变，以银行解释为准。								
		具体内容详见附件三：榆政财采发[2023]9 号文件								
22	信用查 询	信用查询：根据《财政部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》采购人或采购代理机构在资格审查时对供应商信用记录进行查询。供应商存在不良行为记录的，拒绝其参加政府采购活动。								
23	其他	投标人可对本项目多个合同包进行投标，但同一投标人最多只能中一个合同包；								

一. 总 则

1. 资金来源

1.1 本次招标采购所签合同使用财政资金支付，资金已落实到位。

2. 采购代理机构及合格的投标人

2.1 采购代理机构

实施本次招标的采购代理机构为陕西中财招标代理有限公司。

2.2 合格的投标人：

2.2.1 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的条件，方为合格的投标人；

（1）投标人为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；

（2）财务状况报告：投标人须提供经会计师事务所或审计机构出具完整有效的 2025 年度赋码财务审计报告；财务审计报告须有注册会计师签字盖章和公司盖章，并附通过注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）报备并相应取得全国统一的验证码提供查询截图；成立时间至提交投标文件递交截止时间不足一年的，须提供其基本存款账户开户银行近三个月内出具的银行资信证明或自成立以来的财务报表；其他组织提供银行出具的资信证明或财务报表；

（3）税收缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（时间以税款所属日期为准、税种须包含增值税或所得税），依法免税的单位应提供相关证明材料；

（4）社会保障资金缴纳证明：提供 2025 年 06 月 01 日至今已缴纳的至少一个月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单位应提供相关证明材料；

（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的书面声明；

（6）提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书；

（7）对列入信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、企业经营异常名录记录名单、政府采购严重违法失



信行为记录名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位拒绝参与政府采购活动；

（8）投标信用承诺书；

（9）榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书；

（10）本标段专门面向中小企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》；

备注：本标段不接受联合体投标、不允许分包，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

2.2.2 供应商应参照《中华人民共和国政府采购法》及其它有关的法律和法规。

2.2.3 只有在法律上和财务上独立，合法运作，并独立于采购代理机构和采购人的供货人才能参加投标。

2.2.4 投标人之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加本项目投标：

2.2.4.1 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人；

2.2.4.2 母公司、全资子公司及其控股公司；

2.2.4.3 参加投标的其他组织之间存在特殊的利害关系的；

2.2.4.4 法律和行政法规规定的其他情形。

2.3 投标人不得直接或间接地与招标采购单位（包括陕西中财招标代理有限公司及采购人）有任何关联，亦不得是招标采购单位的附属机构。如果投标人在投标中隐瞒了上述关系，一经证实，则该投标无效。

2.4 投标人必须在陕西省公共资源交易平台获取招标文件，方可参加投标。

2.5 投标费用自理。不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与参加投标有关的费用。

3. 投标服务的合格性和合法性

3.1 投标服务应满足招标文件的要求并应符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准。

4. 投标文件内容的真实性

4.1 投标人应保证其投标文件中所提供的所有投标资料、信息是真实、有效的，并且来源于合法的渠道。因投标文件中所提供的投标资料、信息不真实或者其来源不合法而导致的所有法律责任，由投标人自行承担。



5. 招标过程的监督和管理

5.1 同级人民政府财政部门及有关部门依法履行对招标过程的监督管理职责。

二. 招标文件

6. 招标文件构成

6.1 招标文件要求提供的服务、工程，招标程序和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件共七章，内容如下：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

第三章 政府采购合同

第四章 商务要求

第五章 招标内容及技术要求

第六章 评标方法

第七章 投标文件构成及格式

6.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果投标人没有按照招标文件要求递交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应，由此带来不利于投标人的评标结果，其风险由投标人承担。

6.3 本招标文件的解释权归陕西中财招标代理有限公司。

7. 招标文件的修改和澄清

7.1 在投标截止时间前，采购代理机构可以视采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间并在财政部门指定的媒体上发布变更公告，同时将变更时间书面通知所有招标文件收受人。

7.2 采购代理机构如果对已发出的招标文件进行澄清或修改，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在招标文件要求递交投标文件截止时间十五日前，不足 15 日的，应当顺延递交投标文件的截止时间。在发布招标公告的财政部门指定媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。



7.3 已经获取招标文件的投标人对招标文件有疑问的，均应在获取招标文件后 7 个工作日内以书面形式向采购代理机构提出。采购代理机构视情况必要时将书面答复传送给所有招标文件收受人。

7.4 各投标人在提交投标文件截止时间之前，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，采购人不再单独通知，因投标人未及时关注所造成的一切后果由投标人自行承担：

（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〕。

三. 投标文件的编制

8. 投标语言和投标货币

8.1 投标人递交的投标文件以及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。

8.2 投标应以人民币报价。任何包含非人民币报价的投标将按无效处理。

9. 投标文件的构成

9.1 投标人递交的投标文件应包括下列部分的内容：

1) 按照投标人须知的要求和投标文件规定的格式填写的投标书、投标报价表、法定代表人/单位负责人授权书；

2) 按照招标文件的要求编制的投标方案说明书，内容至少应包括组织实施方案和服务的详细说明、人员配备和服务承诺等；

3) 按照招标文件投标人须知前附表的要求递交的资格证明文件；

4) 按照本须知第 14 条要求上报的投标信用承诺书；

5) 按照投标人须知要求出具的投标服务符合招标文件规定的证明文件及投标人认为需加以说明的其他内容；

6) 招标文件中要求的其他证明文件。

9.2 如果在招标文件中没有允许提供备选方案，则每个投标人只允许递交一个投标方案，否则，其投标将按照无效投标处理。



9.3 本次投标的最小单元为“标段”，投标人可根据自身的资质情况和经营范围进行投标，但不得将其子目自行分解或针对品目进行不完全投标，任何不完全的投标将按无效投标处理。

10. 投标文件格式

10.1 投标人应按照招标文件中第七章所提供的格式和要求制作投标文件，明确表达投标意愿，详细说明投标方案、承诺及价格。

10.2 按招标文件第9条的内容及要求和第七章提供的格式和要求编写其投标文件，投标人不得缺少或留空任何招标文件要求填写的表格或提交的资料。

11. 投标报价

11.1 投标报价：投标人应在投标报价表中包含但不限于完成本次招标所要求的服务且验收合格的所有费用，包括人员工资（基本工资、社保、福利等）、管理费、机械费、建筑物及设备设施的小型维护维修费、利润、税金、风险等一切费用。

11.2 投标报价表中标明的价格应为履行合同的固定价格，不得以任何理由予以变更。以可调整的价格递交的投标文件将按无效投标处理。

12. 证明投标人合格和资格的文件

12.1 投标人应按照招标文件的要求，在投标文件中递交合格的资格证明文件。如果资格证明文件不全或不合格的，其投标将按无效投标处理。

12.2 投标人必须按要求递交证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有履行合同的能力，并作为其投标文件的一部分。

12.2.1 投标人应具有履行合同所需的财务、技术和人员配置能力；

12.2.2 投标人应有能力履行招标文件所规定的由投标人在服务地点提供技术支持和服务。

12.2.3 投标人认为能够证明投标人提供优质服务能力的其他文件。

13. 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件

13.1 投标人应在投标文件中提交服务满足招标文件要求并符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的证明文件。缺少证明文件或证明文件不合格的投标，与招标文件要求有负偏离的投标，不符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的投标将按无效投标处理。



13.2 上述证明文件可以是文字资料、图片和数据等，它包括：

1) 逐条对招标文件提出的技术要求和商务要求进行应答，说明所提供的服务对招标的技术和商务要求是否做出了实质性响应并提供支持文件；

2) 服务内容的详细说明。

14. 投标保证金

投标信用承诺书替代投标保证金；

15. 投标有效期

15.1 投标有效期从递交投标文件的截止之日起九十天。投标文件应在投标有效期内保持有效，投标有效期不满足规定有效期的投标文件将被视为无效投标而拒绝。

15.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，采购代理机构可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应以书面的形式。投标人可以拒绝采购代理机构的这种要求。同意延长的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件。

16. 投标文件的式样和签署

16.1 投标人应按照本章投标人须知的要求，递交壹份投标文件正本和“投标人须知前附表”中规定数量的副本。

16.2 任何行间插字、涂改和增删，必须由投标人的法定代表人或其授权代表在旁边签字才有效。

16.3 投标人名称应填写全称。

16.4 因字迹潦草、表述不清或不按招标文件格式编制的投标文件，所引起的对投标人不利的后果，由投标人自行负责。

16.5 本项目采用电子化招投标。投标人须使用数字认证证书对电子化投标文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。

16.5.1 电子招标文件下载。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·> 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”下载电子投标文件。

16.5.2 电子投标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(V8.0.0.36)”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子投标文件。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）投标文件制作软件操作手册》。

16.5.3 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：4009280095、4009980000

CA 锁购买：①现场购买榆林市市民大厦 3 楼，E18、E19 窗口，电话：0912-3452148；②线上购买操作指南：<http://www.sobot.com/chat-web/user/chatByDocId.action?docId=829e079c5f0a4bd6a51365f5b942c676&cid=267&robotNo=1>）。

四. 投标文件的递交

17. 投标文件的递交

投标单位无需提交纸质版投标文件，待中标结果公示发布后五个工作日内，中标单位需补交一正一副的纸质版投标文件（备案用，无须密封）。

18. 电子投标文件的递交

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）网站“电子交易平台>企业端”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>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。上传成功后，电子化平台将予以记录。

19. 迟交的投标文件

19.1 按照招标文件的规定，在递交投标文件的截止时间之后送达的投标文件，为无效投标文件，采购代理机构将拒绝接收。

20. 投标的修改与撤回

20.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，也可以提出价格变动声明，但投标人必须在规定的投标截止时间之前将修改或撤回或变动价



格的书面通知文件递交到采购代理机构。

20.2 投标人的修改或撤回或变动价格的通知应按本须知第 17 条的规定编制、密封、标记和递交。

20.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标做任何修改或撤回。

五. 开标与评标

21. 开标

21.1 采购代理机构在规定的的时间和地点组织公开开标。开标时所有投标人代表自愿参加，不参加的视为认同开标结果，参加开标的代表应签到以证明其出席。

21.2 开标时，由投标人将电子投标文件解密后，由采购代理机构工作人员当众宣布投标人名称、投标价格、价格折扣、服务期、其他声明等修改或撤回或变动价格的书面通知（如果有），以及采购代理机构认为合适的其他内容。未在开标时宣读的投标价格和价格折扣，评标时不予承认，询问各供应商无异议后，进入评审环节。

21.3 只有在开标时唱出的价格和价格变动声明，评标时才能考虑。

21.4 采购代理机构将做开标记录，存档备查。

21.5 投标人不足 3 家的，不得开标。

22. 评标组织及评标原则

22.1 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》和《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，依法组建评标委员会。评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数（符合下列情形之一的，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数①采购预算金额在 1000 万元以上；②技术复杂；③社会影响较大。）其中采购人代表须持有法人授权书。评标委员会按照招标文件规定的评标方法独立进行评标工作。

22.2 招标文件和投标文件是评标的依据。在评标中，不得改变招标文件中规定的评标标准、方法和中标条件。投标人不得在开标后使用任何方式对投标文件的实质性内容做任何更改。

22.3 在评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（由评标委员会专家签字）



要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

22.4 如果投标人在澄清规定期限内，未能答复或拒绝答复评委会提出的澄清要求，将由评委会根据其投标文件按最大风险进行评标。

22.5 投标人的资格审查

22.5.1 开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查，合格投标人不足 3 家的，不得评标。

22.6 投标文件的符合性审查。

22.6.1 评标委员会将审查投标文件是否完整、商务技术是否完全响应招标文件规定等。

22.6.2 计算错误将按以下方法更正：投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准。投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将按无效投标处理。

22.6.3 符合性审查：在详细量化评审之前，根据本须知第 22.6.4 条的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格参数相符，没有负偏离的投标。对关键条文的偏离、保留或反对将被认为是实质上的偏离。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

22.6.4 实质上没有响应招标文件要求的投标将按无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质性响应的投标。如发现下列情况之一的，其投标将构成非实质性响应，按无效投标处理：

- 1) 投标人的投标报价超过采购预算或者最高限价的；
- 2) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 3) 不具备招标文件中规定的资格要求的，或不符合国家规定的；
- 4) 投标书无投标人鲜章、无法定代表人或授权人签章或签章人无法定代表人/单位负责人有效委托书的；



- 5) 投标文件未按招标文件的要求编写；
 - 6) 无投标有效期或有效期达不到招标文件要求的；
 - 7) 投标单位针对同一项目递交两份或多份内容不同的投标文件，未书面声明哪一份是有效的或出现选择性报价的；
 - 8) 投标文件存在有缺漏项或投标内容存在负技术偏离的；
 - 9) 投标人有串通投标、以他人名义投标、弄虚作假、行贿等违法行为的；
 - 10) 投标文件实质性内容不满足或未响应的（包括但不限于：服务期、付款方式等）；
 - 11) 投标人未经过正常渠道获取招标文件，或投标人名称与获取招标文件时登记的投标人名称不符的；
 - 12) 存在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，参加本项目政府采购活动；
 - 13) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
 - 14) 逾期提交电子投标文件；
 - 15) 投标人应按要求未在投标截止时间前 1 小时内签到；
 - 16) 提交的投标文件与本项目不相符；
 - 17) 投标人拒绝对电子投标文件进行解密；
 - 18) 未在规定的时间内对电子投标文件进行解密成功的；
 - 19) 因投标人未带 CA 锁、或所带 CA 锁与制作电子投标文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版编制投标文件等情形，导致在规定时间内无法解密投标文件；
 - 20) 上传的电子投标文件无法打开；
 - 21) 法律、法规和招标文件规定的其他情形；
 - 22) 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，或者其报价有可能影响服务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，必要时递交相关证明材料；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。
- 22.6.5 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：
- 22.6.5.1 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
 - 22.6.5.2 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；



22.6.5.3 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

22.6.5.4 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

22.6.5.5 不同投标人的投标文件相互混装；

22.6.5.6 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单。

22.7 投标文件的详细评审

22.7.1 评标委员会将按照本须知第 22.6.4 条规定，只对确定为实质性响应招标文件要求的投标进行详细评审。

22.7.2 详细评审按照第六章“评标方法”的评标方法进行。

22.8 中标候选人的确定

评标委员会完成评标后，向采购人提出书面评标报告，并推荐一至三名中标候选人，标明排列顺序。

23. 评标过程的保密

23.1 评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得泄露有关投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐以及与评标有关的其他情况。

23.2 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐以及与评标有关的其他方面，向评标人、采购人和采购代理机构施加任何影响，应予废标。

24. 评标方法

24.1 按照中华人民共和国财政部第 87 号部长令——《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，本次评标采用以下评标方法中的一种：具体见“投标人须知前附表”。

1) 最低评标价法，即在全部满足招标文件实质性要求前提下，依据统一的价格要素评定最低报价，以提出最低报价的投标人作为中标候选投标人并依次排序。

2) 综合评分法，即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素（包括技术、商务、质量、服务、对招标文件的响应程度等）和相应的权重分值进行综合评审后，以总得分最高的投标人作为中标候选人并依次排序。



25. 评标程序

按照投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价、推荐中标候选人名单的工作程序进行评标。在上一步评审中投标人被按无效投标处理的或被废标者，不进入下一步的评审。

六. 定标、中标通知与签约

26. 定标程序

26.1 评标委员会根据评标方法的规定对投标人进行评审排序，推荐第一、第二、第三名中标候选人，作为评标结果。评标结果由评标委员会成员签字确认。

26.2 采购人根据评标报告中推荐的中标候选人排列顺序，确定排名第一的为中标人。

26.3 排名第一的中标候选人放弃中标、在规定期限内未能签订合同、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求递交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

26.3 采购人也可以授权评标委员会评标后直接确定中标人。

26.4 中标人确定之后，中标结果将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，在公告中标结果的同时，采购人或者采购代理机构应当向中标人发出中标通知书；对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

26.5 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。

27. 中标与落标通知

27.1 采购代理机构向中标人发出《中标通知书》。

27.2 中标通知书对采购人和中标人具有同等法律效力。中标通知书发出之后，采购人改变中标结果，或者中标人放弃中标，应当承担相应的法律责任。

27.3 中标通知书发出后五个工作日内，采购代理机构将通知未中标的投标人。

27.4 放弃中标（成交）资格，依据《政府采购法实施条例》第七十二条规定，中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同，要被处以采购



金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，处罚应该是非常严厉的。如果供应商依然要放弃中标（成交）的，及时向财政部门报告，由财政部门依法处理，用惩戒来督促供应商树立诚信意识。

28. 中标合同的签订

28.1 采购人应当自中标通知书发出之日起十日内，按照招标文件和中标人投标文件（包括评标中形成的澄清文件）的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人的投标文件（包括评标中形成的澄清文件）作实质性修改。

28.2 采购人自采购合同签订之日起二个工作日内将采购合同副本报同级人民政府财政部门备案。

29. 招标代理服务费

29.1 中标单位在领取中标通知书前向采购代理机构一次性支付招标代理服务费。

29.2 招标代理服务费金额：参照原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格【2002】1980号文）服务类计取。

招标代理服务收费标准(费率)

中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100—500	1.1%	0.8%	0.7%
500—1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000—5000	0.5%	0.25%	0.35%

采购代理机构开户名称：陕西中财招标代理有限公司

开户行名称：招商银行榆林分行营业部

账 号：129907827510506

行 号：308806000018

30. 其他

30.1 投标单位属于（财库[2020]46号）文件规定的中小企业的，提供中小企业声明函（见投标文件格式附件），在评标方法中享受评标价格优惠折扣（详见评标方法）。

投标单位属于（财库〔2017〕141号）文件规定的残疾人福利性单位，提供



残疾人福利性单位声明函（见投标文件格式附件）及有相关部门的残疾人认定证明文件的，在评标方法中享受评标价格优惠折扣（详见评标方法）。

投标单位属于（财库〔2014〕68号）文件规定的监狱企业，提供监狱企业声明函及有相关部门的认定证明文件的，在评标方法中享受评标价格优惠折扣（详见评标方法）

30.2 质疑

30.2.1 投标人认为招标文件、采购过程、中标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、采购代理机构提出质疑。

30.2.2 投标人必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。

30.2.3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑的，应当递交授权委托书。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。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

30.2.4 以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有投标人共同提出。

30.2.5 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

30.2.5.1 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

30.2.5.2 质疑项目的名称、编号；

30.2.5.3 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

30.2.5.4 事实依据；

30.2.5.5 必要的法律依据；

30.2.5.6 提出质疑的日期。

30.2.6 有下列情形之一的，属于无效质疑，采购代理机构和采购人不予受理：

30.2.6.1 质疑投标人不是参与本次政府采购项目的投标人；

30.2.6.2 质疑投标人与质疑事项不存在利害关系的；



30.2.6.3 未在法定期限内提出质疑的；

30.2.6.4 质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的；

30.2.6.5 应当提交授权书而未提交的；

30.2.6.6 以非法手段取得证据、材料的；

30.2.6.7 质疑答复后，同一质疑人就同一事项或同一采购程序环节再次提出质疑的；

30.2.6.8 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。

30.2.7 质疑答复

30.2.7.1 采购人或采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人。

30.2.7.2 质疑投标人对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向项目所在地财政局提起投诉。

30.2.8 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。

①《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》等法律法规的规定，投标人质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

②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。

③捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料的投诉将被驳回，并将提出投诉的投标人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。

30.2.9 依法严惩捏造事实诬告陷害、诽谤他人的行为。

①《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。

②《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终身。



30.3 其他需要说明的事项

30.3.1 接收质疑函的方式：书面形式

联系人：冯莹 联系电话：0912-8101110



第三章 商务要求

条款号	内容
1	采购人名称：榆林高新技术产业开发区管理委员会 地址：榆林市高新区创业大厦 项目名称：榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次） 资金来源：财政资金
2	服务地点：榆林高新技术产业开发区管理委员会指定地点
3	N2 标段：服务期：一次招标，招标延用两年。合同一年一签。服务期从合同签订之日起共三年
4	1. 投标报价 1.1 所有报价均以人民币报价。 1.2 投标报价：供应商应在投标报价表中标明完成本次招标所要求的货物、服务且验收合格的所有费用，包括但不限于：人员工资（含节假日加班工资）、社保、劳保、福利、工服（工作帽、春秋装、夏装、冬装等，按岗位统一配备）、办公物资、绿化养护物资、保安执勤器材、消毒消杀物资、物业服务所需其他物资、管理运营费、利润、税金及政策性文件规定的各项费用等；所有费用一次性包死，采购人不另行支付任何费用； 1.3 采购人不承担任何补充费用。任何有选择的报价将不予接受。 2. 付款方式和程序： （1）由采购人负责结算，在付款前，投标人必须开具相关结算票据给采购人（附详细清单）。 （2）付款方式： （1）物业服务费按季度支付。采购人根据考核情况按季度支付本季度应付服务费，中标企业须在第二个月15日前支付上月人员工资。（2）应付服务费的支付办法：服务期内每季度平均考评分数达到 90分（含90分）以上，应一次性支付本季度应付服务费；平均考评分数在 80-90分（含80分）时，扣除本季度应付服务费的2%，剩余部分一次性结清；平均考评分数在80分以下时，扣除本季度应付服务费的5%，剩余部分一次性结清。（3）申请付款时，中标单位须提供正式的税务发票，采购人凭中标人开具的税务发票进行付款。



	（3）履约情况：服务完成后，采购人组织相关部门及人员进行验收，验收不合格的，造成的一切费用由服务商承担，并负担采购人的一切损失。 如因投标人责任而造成延期，每超过一天按合同总价款的 1%支付采购人误期赔偿金。
5	质量保证： （一）提供的服务必须满足招标文件要求。 （二）符合国家要求，确保服务达到最佳状态。
6	技术支持： 提供全年 7*24 小时服务；
7	考核：按照采购人制定的考核管理办法进行考核。
8	违约责任： 依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款和本合同约定，投标人未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向投标人进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给投标人造成的经济损失。





（二）付款方式：

（1）物业服务费按季度支付。采购人根据考核情况按季度支付本季度应付服务费，中标企业须在第二个月 15 日前支付上月人员工资。（2）应付服务费的支付办法：服务期内每季度平均考评分数达到 90 分（含 90 分）以上，应一次性支付本季度应付服务费；平均考评分数在 80-90 分（含 80 分）时，扣除本季度应付服务费的 2%，剩余部分一次性结清；平均考评分数在 80 分以下时，扣除本季度应付服务费的 5%，剩余部分一次性结清。（3）申请付款时，中标单位须提供正式的税务发票，采购人凭中标人开具的税务发票进行付款。

五、项目概况

本项目为榆林高新区下属各中学、小学及幼儿园提供为期三年的综合性物业服务。服务范围涵盖安保、保洁、工程维修、食堂餐饮等，旨在为全区师生创建一个安全、整洁、健康、有序的教学与生活环境。

六、物业管理服务要求

（详见采购内容及要求）；

七、安全生产责任

中标人必须高度重视安全生产。服务期间，由于管理不善或作业工人操作不规范等因素造成的安全事故，均由中标人承担一切责任和损失。

八、有关说明

1. 投标报价为完成本项目全部工作内容及工作要求的总价，包括但不限于人员工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、绿化养护及其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用。所有人员应根据岗位统一配备工服，包括工作帽、春秋装、夏装、冬装等，工装式样及颜色由投标人自行安排。

2. 报价中应包含市场价格风险和政策风险在内的一切费用，中标后，中标单位由于考虑不周，漏报、少报而要求追加报价将不会被采购单位所接受。

3. 中标单位必须自觉接受采购单位的定期或不定期检查 and 考核，见附件。

4. 中标单位按照招标文件的服务需求配建的物业服务设施设备在合同服务期限内由中标单位负责维护运行，合同服务期限满后，中标单位维护维修至正常运行状态后移交给采购单位，产权归采购单位。



5. 其他与本项目相关的在标书中明确或未预见的一切费用也应考虑进去。
6. 凡涉及招标文件的补充说明或修正，均以书面依据为准。

九、双方的权利与义务

（一）甲方的权利义务

- 1、根据甲方及学校制定的考核程序及考核办法，甲方对乙方管理情况进行考核，并按考核结果向乙方拨付服务费用。
- 2、因乙方经营管理不善，发生重大质量或发生生产安全事故，或乙方擅自停业歇业，严重影响社会公共利益，或乙方作业过程造成重大环境污染，或其他重大、紧急可能危及公共安全行为的，环境卫生行政主管部门可以决定由甲方或指派他人临时接管乙方的承包项目。甲方有权要求乙方赔偿因自己的责任所造成的一切损失，并且有权单方解除合同，且不承担任何责任。
- 3、甲方及学校有权协同劳动监察部门对乙方用工情况进行检查，有权要求乙方按招标要求保障作业人员的福利待遇。甲方及学校不承担任何由于乙方未办理员工劳动关系由此而产生的纠纷等责任。
- 4、遇重大活动或检查突击任务需要时，学校有权及时通知乙方做好重点保洁保障、安保等工作。
- 5、乙方必须服从甲方及学校的指导，接受甲方及学校考核人员进行各项监督检查和考评，并积极参加甲方统一组织的各项活动。
- 6、甲方有权对乙方工作人员进行各项监督检查和考评，指导、安排乙方积极参加甲方安排的各项活动。

（二）乙方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定该物业服务项目的各项管理措施、规章制度、实施细则。
- 2、乙方必须依照本合同规定的质量标准及行业有关作业规范，按时、保质、保量完成物业服务项目范围内的各项工作。
- 3、乙方及其雇用的员工应严格遵守国家的法律、法规、村规民约，如果乙方及其所雇用的工人违反法律、法规和相关规定，所造成的后果由其自行负责，与甲方无关。
- 4、乙方必须根据国家、省、地方和甲方要求，建立自身的运营管理机制和质



量检查机制、实行自查自纠，并定期向管委会通报执行合同情况；若出现严重的质量问题或安全事故，在采取措施补救的同时，当日应向学校及管委会报告；若出现紧急事故，应在 5 小时内报告管委会。

5、乙方必须按国家的劳动法律法规规定与员工确立合法的劳资关系，签定用工劳务合同，为员工办理养老等基本社会保险，并为特殊作业人员办理有关工伤人身意外保险手续。乙方与工人签定的用工劳务合同及人身意外保险手续应送甲方及学校备案。若员工及机械设备发生任何事故，必须按有关规定处理，一切经济损失和各项费用由乙方自理。如果乙方不为劳务人员办理有关工伤人身意外保险手续，甲方及学校有权单方终止合同，一切经济损失和各项费用由乙方自理。

6、乙方须按时支付劳务人员工资，劳务人员最低工资标准每人每月不得低于陕西省人社厅关于调整最低工资标准的调整（陕人社【2021】5 号）文件精神要求、关于调整社保缴纳基数的通知（陕人社【2022】339 号）文件精神，乙方不得以压低用工人员工资或加大用工人员工作量以提高企业利润。

7、乙方有义务参加甲方及学校通知的相关物业管理服务会议，通报服务情况，完善管理措施，提高管理水平。

8、乙方必须自觉接受甲方及各学校及劳动监察部门的管理、监督和检查，根据需要提供相关的检查文件和资料，以及作必要的解释和说明，乙方不得阻扰检查人员的检查工作。如遇突发事件或重大活动的突击任务，乙方须无条件服从甲方及学校的安排。

9、乙方必须劳务人员进行道德教育和工作培训。教育职工严格遵守国家法律法规及各岗位操作规程。作业人员应经物业公司专业培训后方可上岗作业。

10、乙方不得擅自将所承包的合同转变给他人，或肢解分包给他人。

11、乙方必须配备本公司的应急队伍，应急队伍必须无条件、无偿服从甲方及学校的指挥调度，按照甲方的及学校应急要求时限，完成应急整治事项。

12、为保证采购人与中标单位的顺利稳定移交，乙方所支付的劳动报酬和各项福利待遇不得低于最低工资标准。

13、在遵循自愿原则的前提下，要求中标人需优先聘用符合条件的原劳务人员。

14、乙方遵守《劳动法》、《安全生产法》等相关法律法规，严格按照相关法律法规进行运营和管理，承担乙方管理的全部责任，并负责合同期间发生安全、



环保、劳务纠纷等问题的处理及费用。

15、乙方在运营期间产生的维修改造、添置更新、人工、耗材、燃油、水电等生产费用均由乙方负责。

16、过渡期：从签订合同之日起1个月内为过渡期，过渡期的考核不进行扣费。在过渡期内需维持人员稳定，不得解聘已接收工作人员，过渡期后不得无故解聘。

十、违约责任

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款和本合同约定，中标人未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向中标人进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给中标人造成的经济损失。乙方如因非不可抗力的原因而造成不能完成服务的，乙方需承担相应违约责任，每延误一天须按合同总额的万分之五向甲方支付违约金。

十一、争议解决方式

（一）因服务的质量问题发生争议，由甲方组织市级主管部门或区级其他单位和有法律资质的机构进行共同鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

（二）合同履行期间，若双方发生争议，双方本着友好合作的态度，对合同履行过程中发生的违约行为进行及时的协商解决或由有关部门调解解决，如不能协商解决，可通过甲方所在地人民法院通过诉讼解决。

十二、合同标的减少与追加处理

（一）如遇重大政策调整时，双方另行协商。

（二）如因在合同履行过程中有变更，存在减少服务的情况，经甲乙双方书面确认，报项目财政、审计部门审核同意后，按乙方中标时的固定单价对总价进行调减，并按有关规定签订补充合同。

（三）如因在合同履行过程中有变更，甲、乙双方其中一方不同意进行变更的，经双方协商无法达成一致，导致合同无法继续履行的，视为提出变更方违约。

十三、不可抗力

甲方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向乙方、项目财政、审计部门通报不能履行或不能完全履行的理由；乙方由于不可抗力的原因不能履行合同时，



应在约定时间到期以前及时向甲方、财政、审计部门通报不能履行或不能完全履行的理由；在取得有关主管机关证明以后，可以签订延期履行、部分履行补充合同或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十四、其他

1. 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。
2. 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。
3. 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。
4. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份，甲、乙双方各执叁份。各方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效。（合同的服务承诺则长期有效）。
5. 签订时间：_____年____月____日。

采购人：_____（盖章）

投标人：_____（盖章）

地址：_____

地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人：（签字）_____

的代理人：（签字）_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

电话：_____

电话：_____

传真：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

电子邮箱：_____

第五章 采购内容及技术要求

一、项目概况

（一）学校基本情况

标段	学校 (服务地点)	概况	服务内容	备注
N2	高新一中	地址：位于建业大道与长兴路交汇处东北角。 学校占地面积 106.16 亩，建筑面积 33554 平方米。现有 63 个教学班，学生 3354 人，教师人数 243 人，学校出入口数量 3 个，学校就餐人数 380 左右。	整个校园的安保工作；办公楼、教学楼、卫生间、会议室、楼层楼道、楼梯、玻璃、台阶、过道、运动区等处的保洁；花草树木养护修剪；餐饮服务；消防管理及水、暖、电日常维修等工作。	
	高新四幼	地址：位于建业大道与长兴路十字交汇处。幼儿园占地面积 9600 m ² ，其中建筑面积 6500 m ² 。幼儿园共有两个进出门，班额规模 17 个，可容纳学位 478 人。预计就餐人数达到 697 左右。		

（二）合同履行期限：N2 标段：一次招标，招标延用两年。合同一年一签。

服务期从合同签订之日起共三年

（三）采购预算：3662115.84 元

（四）所需人员要求表

榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目 N2 标段

序号	标段	人员 规模 学校	所需人员及岗位								合计 (人/ 年)
			安保 人员	保 洁	打字 员	水暖 电工	公寓 管理 员	杂 工	灶务		
									主 厨	帮厨	
1	N2	高新一中	17	15	2	1	/	1	3	7	46
		高新四幼	7	6	1	1	/	1	3	9	28
合计			24	21	3	2	0	2	6	16	74

备注：投标人提供主要管理人员信息及相关证件资料；拟派的其他人员需承诺在合同签订后按照招标文件的要求上岗，同时需承诺拟派的人员数量。中标单位以上全部人员均须持证上岗；



二、采购内容及要求具体如下：

（一）总体需求

1. 物业服务要点及总体目标

本次服务项目包括但不限于：

- （1）学校的安保工作服务及校园周边安全巡逻工作；
- （2）室内外的卫生、保洁和管理，含垃圾分类宣传与收运衔接；
- （3）校园水、电、气、暖的日常管理及设备的维护保养；
- （4）学校大型活动、重要会议的准备、配合与保障工作；
- （5）除“四害”管理和卫生消毒：灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定标准，科学开展常态化卫生消毒；
- （6）校园绿化的日常维护、保养与绿植摆放；
- （7）各类紧急和突发事件的预案制定、演练与现场处理；
- （8）教职工及学生餐饮管理服务；
- （9）接受采购人的管理、监督与考核，配合做好本物业项目的其他管理服务
工作；
- （10）配合地方政府职能部门的相关工作；
- （11）自觉遵守校园各项管理制度，维护校园治安环境，营造文明校园；
- （12）物业管理所需的其他常规性、临时性工作内容；
- （13）采购人临时委派的其他任务。

中标人在学校物业管理服务过程中，须指派专人担任项目经理负责项目整体管理，保证校区环境清洁，确保物业各项使用功能正常，各项工作有序开展。同时需满足以下核心质量指标：

- 消防管理：严格遵守消防管理相关规定，消防设施年检完好率 100%，无责任性消防事故；
- 安全防范：管理范围内治安案件发生率为 0，无任何管理责任性事故；
- 环境卫生：实行动态保洁，环境卫生满意率 $\geq 98\%$ ；
- 餐饮管理：严格遵守食品药品监管部门各项食品安全要求，食品安全事故发生率为 0；
- 设施维修：房屋及公共配套设施报修及时率 $\geq 90\%$ ；除基建质量、设备质量



在质保期内等特殊原因外，楼内及配套设施、机电设施设备完好率 $\geq 95\%$ ；

- 人员管理：安保、水暖电工、厨师等岗位人员持对应专业证书上岗，所有服务人员持有效健康证上岗，专业培训合格率 100%；
- 服务评价：学校对物业管理服务满意率 $\geq 90\%$ ，有效投诉率 $\leq 1\%$ ，有效投诉处理率 100%；
- 垃圾分类：引导师生做好垃圾四分类投放，与收运单位做好衔接，确保分类垃圾日产日清、规范收运。

2. 物业服务总体标准

（1）各委托管理事项的服务标准不低于招标文件、投标文件约定标准，中标人应建立服务质量持续改进机制，不断提升服务质量，满足采购人发展需求；

（2）中标人应制定各部门、各岗位的岗位职责、规章制度及操作流程，定期检查落实情况，加强对服务人员的监督、教育与培训，树立全员服务意识；

（3）物业员工按岗位要求统一着装、言行规范，保持良好仪容仪表；

（4）采购人对中标人提供的物业服务实施全过程管理、监督与考核，中标人须积极配合；

（5）中标人不得擅自改变采购人所有房屋、管线、设备等的位置和使用功能，如需改造须经采购人书面同意并报相关部门批准。

3. 人员配备核心要求

本次项目配备人员包括项目经理、安保人员、保洁员、打字员、水暖电工、杂工、主厨、帮厨等，具体配备数量详见附件《学校物业服务人员配备表》，所有人员均须身体健康，持有效健康证/健康体检证明上岗，各岗位额外要求如下：

岗位	具体要求
项目经理	专科及以上学历，具备相关物业管理工作经验；须提供身份证、学历证书等相关证明材料备案
安保人员	男性，50 周岁以下，持有效保安员证；团队中至少 1 名持有效消防专业证书的消防专员；无犯罪记录
保洁员	女性 55 周岁以下，男性 60 周岁以下，身体健康，经保洁专业培训合格



打字员	35 周岁以内，大专及以上学历，熟练操作电脑及各类办公软件，责任心强
水暖电工	男性，45 周岁以内，2 年及以上相关工作经验；
杂工	55 周岁以下，身体健康，能配合完成各类基础勤务工作
主厨	25-45 周岁，高中及以上文化，持有效厨师证，3 年及以上学校食堂主厨工作经验，具备餐食统筹、菜单制定及厨房管理能力
帮厨	25-45 周岁，3 年及以上食堂相关工作经验，熟悉食品加工、餐具清洁等流程
备注：供应商中标后上岗前需提供所有人员的相关证件，上岗时由采购人核验。	

增派人员要求：校区组织各类活动、重要会议，或处理突发事件、自然灾害时，中标人须根据实际需求无偿增派人员，具体增派数量及要求由中标人在投标文件技术偏离表中作出书面承诺。

人员管理要求：中标人须与全体服务人员依法签订劳动合同，按时足额发放工资（含节假日加班工资），并按照**榆林市 2026 年社保缴纳相关规定**缴纳养老、医疗（含生育）、工伤、失业保险；同时根据岗位风险程度为对应人员投保意外伤害保险，人员因工伤致残、死亡等所有安全责任均由中标人承担，采购人不承担任何责任及费用。

4. 学校提供的配套条件

- （1）物业管理用房由校方与中标人协商确定具体位置及面积；
- （2）消防设备设施（含标牌标识）由学校统一配置、更新；
- （3）公共设施维修的主材、辅材由学校统一提供；
- （4）清洁工具、清洁用品由学校统一采购并提供，中标人负责合理使用与保管；
- （5）校区公用水、电费由校方承担。

注：中标人在签订合同时，须严格按照招标文件、投标文件约定内容执行；服务期内不得随意更换项目核心人员（项目经理、安保主管、主厨等），如需更换任何人员，须将更换人员的相关证件报校方备案并经校方书面同意。



（二）各岗位人员及服务标准要求

1. 安保人员服务标准要求

（1）**岗位设置与到岗要求：**中标人须按各岗位不同时段的人员配置要求配备保安力量，确保人员实际到岗率 100%；组织、安排保安工作时须符合国家相关法规，维护保安人员正当权益，对自身用工行为承担全部法律责任。

（2）上岗时间

- 白班：负责学校大门岗亭值守，学生上、下学时段校门秩序维护，突发事件现场处理；放学后对教学区域、重点要害部位进行巡视检查，关闭非必要出入通道（次日早晨按规定开启）。

- 夜班：负责学校大门岗亭值守、校区监控室 24 小时值守，以及夜间校区全区域不间断巡视、检查。

保安队员除正常休假外，未经校方批准不得随意外出离校，做到召之即来、能打能拼，配合学校辅警做好日常教学秩序维护和安全防范，妥善处置突发事件，确保校区平安有序。

（3）核心服务内容及标准

1. 维护学校正常秩序，上、下班/学、放学高峰期在出入口设置礼仪岗，做到文明执勤；

2. 实行校区重要进出口 24 小时值班制，做好出入人员、车辆、物品的检查、登记工作，规范填写值班记录；对来访人员、车辆须联系校内接洽人确认同意后，方可准入；

3. 做好校区内安全重点部位的守护工作，防范破坏、事故、盗窃及外来人员私自进入等情况；

4. 开展校区内 24 小时治安巡逻，及时排查安全隐患，制止不文明举止；制定突发事件应急处理预案，突发事件发生时 5 分钟内赶到现场，控制事态、保护现场并及时上报，必要时报警；

5. 负责校区 24 小时消防设施、监控系统的日常管理，包括公共广场、停车场、建筑物等区域，确保 24 小时有保安人员巡逻；

6. 检查校区及周边治安、防火、防盗、水电气、交通等情况，落实“门前三包”（包安全、包卫生、包秩序），严禁校园内外乱张贴广告、校外摆卖、闲坐等



现象；

7. 加强各出入口及周边环境监控，严防外来人员从车库、外围等非正规通道进入校园；对携带大件行李/物品离开校园的外来人员核查“放行条”，内部人员进行登记；

8. 协助学校组织各类活动、临时接待的安全保卫工作，按“特殊敏感时期保卫方案”实施楼宇安全防护；每日检视校区外墙、门窗玻璃、公共通道等建筑设施是否完好；

9. 负责校园重大突发情况和事（案）件的报警、救助及现场处置工作，制定消防、停电、停水等应急预案并定期组织演练；

10. 对校区停车场实施 24 小时服务和管理，制定完善的停车场管理制度，维护停车秩序，确保车道畅通，严防交通事故；

11. 熟练操作监视控制系统，24 小时开启监控，对所有监控点进行实时监视，重要部位录像资料至少留存 30 日备查，不得删改、扩散；

12. 配合学校开展冬季扫雪铲冰、夏季防汛工作，协助处理特殊天气、水管爆裂、火警、设备故障等突发事件；

13. 完成采购人交办的其他保安服务范围内的工作，接受采购人的监督、检查、考核及业务指导。

（4）专项服务要求

① 中标人派驻的保安人员须严格遵守国家、省、市相关法律法规及校园规章制度，满足采购人及校方的合理要求；不得聘用被收容教育、强制隔离戒毒、劳动教养，或 3 次及以上行政拘留、曾因故意犯罪被刑事处罚的人员，以及无有效保安员证的人员；服务期内若保安人员不符合招聘要求或超龄，中标人须 3 个工作日内更换符合条件的人员。

② 保安人员须持身份证、健康证、无犯罪记录证明到校方指定部门填写《安保人员登记表》，人员变动须提前 1 个月到校方登记备案；值班、巡逻人员的月度值班表须提前 1 周报送学校。

③ 校方遇重大活动、全校性考试需增配/抽调保安人员时，中标人须无偿按要求执行，工作人员统一着装并佩戴标识。

④ 保安人员坚持文明执勤，上岗时仪表整洁、站岗姿势端正、指挥车辆动作



标准、执勤语言文明；值班室做到整洁、卫生、有序，上岗人员做到“六不”：不擅离岗位、不打瞌睡、不闲聊嬉闹、不玩手机、不聚众打牌下棋、不干私活会客。

⑤ 中标人须自行配备门卫值勤、安全巡逻所需的器材、通讯设备和交通工具等；对保安服务中获知的国家秘密、商业秘密及采购人要求保密的信息，须严格保密；不得指使、纵容保安员阻碍依法执行公务、参与追索债务，或采用暴力/暴力相威胁手段处置纠纷。

⑥ 保安人员须按校方规定定时开关校大门，上课/课间休息时间无特殊情况不得让学生随意进出；学生请假提前离校的，须持有经老师批准的假条并由老师亲自送到校区门口，否则一律不得放行；发现学生通过非正常途径离校的，及时劝阻、教育并立即报告相关老师。

⑦ 对未带接送卡的家长，保安人员有权禁止其进入校园；迟到学生须在校方规定的二次入校时限（具体由校方另行通知）内入校，并做好登记。

⑧ 学生入、离校前 10 分钟，保安人员须开启校门，接送结束后及时关闭；校门开启后须离开值班室站立值勤，全程看护学生进出。

（5）队伍建设与管理

① 所有保安人员均须持有效保安员证、健康证上岗，消防专员持有效消防专业证书；

② 中标人每年至少开展 2 次在岗人员业务培训和应急预案（含消防）演练，校方全程参与培训及演练的监督、考核；

③ 建立健全内部管理体制，设保安主管（或负责人）1 名，全面负责保安队伍日常规范化管理，包括人员思想、工作、生活及团队内部事务；

④ 保持保安队伍稳定，严格控制人员轮换岗比例；如需更换保安人员，须提前 15 个工作日告知采购人，确保服务质量不因人员变动受影响；保安人员的应聘、录用、离职等管理档案规范齐全，相关资料报校方备案，禁止离职人员进入校区。

（6）岗位职责

保安队长职责

1. 负责服务范围内的安全防范全面工作，督促检查落实校园安保工作，带领全体保安做好各岗位安全防范与管理；

2. 坚持“从严要求，精诚护卫”方针，抓好保安队伍的思想、纪律、业务建



设；

3. 有组织、有计划开展勤务技能训练，加强职业道德教育，提升队伍素质和纪律性；

4. 不定时查岗查哨，确保保安人员保持良好工作状态；掌握人员思想动向，及时做好疏导工作；

5. 加强日常安全管理，定期/不定期检查门卫值勤状况，及时发现并消除偷盗、斗殴等安全隐患，对已发生的问题及时处理、保护现场并立即上报；

6. 摸查校园周边社情和治安形势，针对性加强校园保安工作；

7. 熟悉校区内各类安全设施的性能和操作方法，掌握责任区内治安状况，定期检查保安器械安全性，确保设备有效；

8. 制定防汛、防灾应急预案，突发情况时按学校统一部署，指挥安保人员开展抢险、人员安全防护和设备保护，最大限度减少损失；

9. 对违反校园管理制度、执勤规范的保安人员，按规定作出处罚并及时向采购人报告；

10. 完成采购人交办的其他服务范围内的工作。

保安员职责

1. 服从领导、听从指挥，加强组织纪律性，遇事及时请示、报告；

2. 坚守岗位、恪尽职守，不脱岗、不睡岗、不串岗，不闲聊，不做与工作无关的事项；

3. 明辨是非、保持警惕，对周边情况仔细观察，遇复杂问题冷静分析、妥善处理；

4. 严格遵守各项规章制度，坚持原则、机警灵活，注重工作方法；

5. 仪态端正、着装整洁、精神饱满、态度和气、言语文明，处事公平合理；

6. 工作落实迅速、讲求效率，做到发现快、反应快、到位快、展开快，圆满完成各项任务。

（7）工作衔接要求

① 中标人须按照行业服务标准及采购人、校方规定，独立落实校区安全保卫整体方案，并结合校区实际持续完善；

② 中标人项目管理人员须与采购人、校方保持常态化工作交流，每周一向采



购人/校方口头汇报保安工作开展情况及信息反馈，重大情况须立即上报；

③ 做好详细的执勤记录，原始台帐保存完好，以备采购人、校方核查；

④ 加强与当地派出所、综治办、城市管理局等部门的合作与交流，建立联动机制。

（8）车辆管理专项要求

① 所有车辆经智能道闸门禁系统识别进入校区；无法识别的车辆，保安人员须主动问询驾乘人员，登记换证后方可准入/出；

② 停车场内车辆停放整齐、场地整洁，出入车辆有序，无交通堵塞，不影响行人通行；

③ 工程施工车辆、大型货运车辆须经校方安全办公室书面批准，由学校相关人员带车方可入校；参加文体休闲活动的车辆未经允许不准进入校区；

④ 严禁载有易燃易爆、剧毒等危险品，以及有漏油、漏水等故障的安全隐患车辆进入停车场；

⑤ 对停车场发生的车辆事故、交通设施损坏情况，及时保护现场、妥善处理并上报，协助学校做好善后工作；

⑥ 指挥车辆停放在停车位黄线内，杜绝乱停乱放，做到规范、整齐、分类、安全；

⑦ 负责停车场智能系统、交通配套设施的日常使用、管理、保养及简单维修，按学校规定时间对地下停车场进行排风和送风；

⑧ 学校重要接待、会议期间，做好车辆停放指挥与协调，必要时增派保安人员加强临时停放管理；

⑨ 每1小时对停车场、车辆巡视一次，检查车辆门窗是否关好、有无漏水漏油等情况，发现问题及时通知车主并填写检查记录；

⑩ 定时检查外围广场的车辆、人员及其他情况，及时处置异常。

（9）消防管理专项要求

中标人须以“隐患险于明火，防范胜于救灾，责任重于泰山”为方针，全面开展校区消防安全管理，所有保安人员须掌握消防“四懂四会”（懂岗位火灾危险性、懂预防火灾措施、懂扑救火灾方法、懂逃生方法；会报火警、会使用消防器材、会处理险情事故、会疏散逃生）。



① 任何时候发现火警、烟雾，立即拨打火警电话并报告校方领导，采取措施减少人员、建筑物、物品的损害；建立健全管理区域消防档案，专人管理；

② 每日对消防设备设施进行全面检查，每周定期检查补充，确保手提灭火器、消火栓、消防沙箱、消防水箱等随时处于完好待用状态；公共区域的灭火器材、烟感、喷淋、安全疏散指示、应急照明等设施发现缺少、损坏的，立即上报学校；

③ 加强消防主机、感烟探测器、线路、消防水泵等设备设施的维护，定期检测确认，发生故障须 24 小时内联系维修单位修复；

④ 加强除“四害”工作，防止老鼠、小动物等咬损电线引发短路起火；限制校区内明火使用，全面禁止吸烟；对物资堆放处加强通风散热，避免自燃；

⑤ 规范易燃品、油漆等危险物品管理，禁止在校园内及外围燃放烟花爆竹；保持消防通道、楼梯、走道和出口畅通，消除各类火灾隐患；重大节日前配合学校开展消防安全大检查，按要求及时整改；

⑥ 消防设施设备的年检、专业维保由校方统一安排，中标人负责日常巡查、配合及台账记录。

2. 保洁人员服务标准要求

（1）**岗位设置与上岗要求：**保洁人员负责校区内所有区域的保洁清洁工作，经保洁专业培训合格后持有效健康证上岗，具体配备数量详见附件《学校物业服务人员配备表》。

（2）核心服务内容及标准

1. 校区门口、大门、围墙、道路、停车场、室外活动区、草坪、室内外活动场所、会议室等区域，做到清扫及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等；校区主要干道地面卫生须在每日学生入校前清扫完毕，上课期间不得开展影响授课的清扫活动；

2. 阴井、雨污水沟每月清理 1 次，及时清除沟内泥沙、污物等垃圾，确保排水畅通；

3. **厕所保洁：**厕所设备设施完好无损，内外无纸屑、果皮核、污水、积水、粪便、垃圾等废弃物；地面洁净，屋顶及周边无尘土、蛛网；大小便槽、水池每日至少清扫冲洗 2 次，无污垢、水锈、堵塞；洗手盆无污渍，台面清洁光亮；卫生间无明显异味、蚊蝇，无污水外溢；墙面、窗户干净明亮，每周清理 1 次；垃圾桶及



时更换，根据季节每周消杀 1 次，特殊时期每日消杀 2 次；灯、龙头、水箱、门窗、标识牌等设施损坏的，立即报修；

4. **垃圾箱管理：**垃圾箱周边无杂物、污物、污迹，每日 2 次清理周边污渍；箱体内部、外壁、顶面无污物，每周擦洗 1 次；及时更换垃圾袋，垃圾日产日清并做好外运衔接；垃圾堆放处按四分类要求存放，保持垃圾桶无蛆、无蝇，四壁清洁，地面及周边无垃圾堆积；封闭集装箱上盖，根据垃圾日产量及时调整集装箱数量；垃圾箱、果壳箱等设施损坏的，立即报修；

5. **建筑物保洁：**建筑物门、窗、柱、楼梯等 2 米以下部分，每日用干净毛巾巡回擦拭；2 米以上部分每半月巡回擦拭 1 次；玻璃顶面及侧面不间断巡查，发现污渍及时清除，确保玻璃窗透明光亮、墙体洁净无污迹；学校外墙面每年清洗 2 次（寒暑假期间完成），如需修复，费用 2000 元/次以下由中标人承担，2000 元/次及以上由校方承担；

6. **设施设备保洁：**电风扇、电视机、音响、投影设备、日光灯罩每季度清洁 1 次，目视无积尘；空调每季度清洗 1 次，窗帘每学期清洗 2 次（寒暑假期间）；公共座椅、消防设备及其他公共设施每日用毛巾擦拭 1 次，无污迹、积尘；广告牌及校门区域每日巡回清扫，每周清擦 1 次，及时清除墙柱面海报、纸片等；

7. **室外环境保洁：**室外地面、台阶、墙面保持干净整洁，无杂物、无明显积水、污迹，校园内无卫生死角；人行道板每月定期清理杂草，绿化带中目视无白色垃圾、落叶堆积等污物；及时清理院内主要干道的积雪、积水，保证道路通畅安全；洒盐水除雪时，不得将积雪清扫堆放到绿篱、绿地内；

8. **施工场地保洁：**校区内道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料按指定地点摆放整齐；建筑垃圾按指定地点堆放并及时清运，及时处置建筑垃圾影响道路通畅、环境卫生的问题；

9. **工具间管理：**工具间仅用于存放保洁工具及用品，不得存放废品、易燃易爆物品；保持工具间地面、拖布池等干净整洁，工具摆放有序；

10. **除“四害”与消毒：**灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定标准，科学开展校区公共区域常态化消毒；每年寒暑假、五一、国庆共 4 次对学校进行全面消毒，费用由中标人承担；配合学校做好特殊时期的专项消毒工作；

11. **专项保障：**春节、元旦、劳动节、儿童节、国庆节、迎新等节假日及



学校重大/临时性活动时，做好接待室、会议室、报告厅、餐厅等场所的保洁、清理工作；及时挂收国旗、彩旗、灯笼，按要求开关大门彩灯、射灯；

12. 其他要求：接受采购人及校方的管理、监督与考核，配合做好其他物业保洁服务工作，完成采购人临时委派的任务。

3. 维修维护、绿化及打字员服务标准要求

（1）岗位设置：配备水暖电工、打字员、杂工（兼绿化人员），具体数量详见附件《学校物业服务人员配备表》；所有人员持对应证书及健康证上岗，岗位职责分明、相互配合。

（2）工程设备维修维护服务核心要求

① 水暖电工负责校区内用水、用电、气、暖、弱电及多媒体等设施设备的综合检修、维护，根据天气情况合理控制公共部位照明开关；确保门窗、栏杆、玻璃、纱窗、小五金等设施齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率 $\geq 98\%$ ；每日检查各区域卫生间水管阀门，发现跑、冒、滴、漏现象立即报修并及时处理。

② 加强用电、用水设施设备的日常巡检，做到人走灯灭、人走水停，做好能源节约管理，杜绝长明灯、长流水现象。

③ 对室内外给排水、暖气系统的消火栓、管道、管件、阀门、卫生洁具、排水管等设施进行日常养护维修，确保正常运行。

④ 做好校园水、电、气、暖设备的日常管理及维护，为维保项目正常运转提供技术保障；空调、消防、安全监视控制系统、通信设备系统等，做好日常管理和使用，与专业维保单位做好协调、配合、联系及监督工作，维保期内及时与供货单位沟通维修保养事项。

⑤ 负责楼宇内办公、教室设施及物业范围内办公电器设备的故障排除和简单维修；具备柴油发电机操作能力，负责发电机组的操作、记录、清洁、维修、保养及试运行，确保机组处于良好技术状态，满足消防、应急用电需求。

⑥ 按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理，定期检查、检测，确保饮用水安全；对茶炉房（间）制定卫生安全工作制度，按要求供应校区饮用水，确保正常供水和安全。

⑦ 配合校方做好消防设施的日常维护、检查及更换的辅助工作，建立健全设施设备维修、巡检台账。



⑧ **维修费用承担：**服务期内，2000 元/次以下的维修费用（含人工、辅料）由中标人承担；2000 元/次及以上的维修费用，由校方承担，中标人按校方指导价格完成维修工作。

⑨ **应急维修响应：**接到校方或师生报修后，小型维修（如换灯泡、修龙头等）在 1 个工作日（8:00-18:00）内解决；中大型维修须 24 小时内向学校申报，配合校方完成维修；零星维修、急修及时率 100%，修复率 95%。

（3）绿化服务核心内容

① 负责校区内公用花卉、植物、树木、草坪的日常管理和养护，根据花卉、植物的种类和生长习性，每日浇水保证水分充足、湿度适当，适时整形修剪，保持花卉表面清洁无尘、叶片茂盛。

② 及时修剪树木的枯死枝、伤残枝、病虫枝及妨碍建筑物的枝杈；定期对草坪进行修剪、碾压，保持草坪平整美观；及时清理绿地内的野草，防止草荒。

③ 按绿植生长周期定期施肥，根据病虫害发生及发展情况，对绿篱、乔灌木每年不少于 2 次喷洒农药防治，必要时增加次数；喷洒农药前须提前 24 小时提醒学校师生做好防护安全。

④ 做好绿植的防风、防雪、防寒工作，对易受损坏的绿植采取捆裹树干等保护措施；雨雪等自然天气后，及时检查并处理绿植倒伏情况。

⑤ 室内绿植保持干净整洁，叶片无灰尘、枯枝败叶，按习性养护，保证成活率；办公区域绿植按学校要求摆放，及时剪掉枯叶残枝，平均每月更换 1 次，根据季节、天气情况调整浇水频次，确保绿植不因缺水枯萎。

⑥ 学校大型活动、领导检查等特殊情况下，中标人须按采购人要求，在指定地点完成摆花、绿植更换等工作，费用由中标人承担。

（4）打字员岗位职责

① 女性，35 周岁及以下，大专及以上学历，熟练操作电脑及办公软件（Word、Excel、PPT 等）；

② 配合校区内各项工作需求，及时打印、复印相关资料，做好资料的整理、归档、登记工作，确保资料完整、可查；

③ 负责物业服务相关文书的录入、排版、校对，做到文字准确、格式规范；

④ 做好办公电脑、打印机、复印机等设备的日常简单维护，发现故障及时报



修；

⑤ 完成采购人及校方临时委派的其他文字处理、办公辅助工作。

（5）杂工（兼绿化人员）岗位职责

① 配合绿化人员完成校园内绿植、草坪、树木的养护、修剪、施肥、除虫等工作；

② 配合安保、保洁、维修人员完成各项基础勤务工作，如物资搬运、场地清理、扫雪铲冰等；

③ 完成采购人及校方临时委派的其他杂务工作。

4. 餐饮人员服务标准要求

（1）**岗位设置：**配备主厨、帮厨，具体数量详见附件《学校物业服务人员配备表》，所有人员须 25-45 周岁、高中及以上文化、持有效健康证上岗，主厨额外持有效厨师证并满足 3 年及以上学校食堂主厨工作经验。

（2）**服务范围：**为学校全体教职工、学生提供餐饮服务，协助配合校方迎接食品药品监管部门的检查，并办理相关餐饮证照的辅助工作。

（3）**核心服务内容：**膳食服务（含营养调理、菜品搭配、食材清洗、加工、烹饪、就餐服务等）、厨房及餐厅的环境卫生清洁与消毒、开水供应及校方指定的其他餐饮相关服务；负责学校师生早餐、午餐、晚餐的供应，以及学校检查、接待的餐饮保障服务。

（4）餐饮管理专项要求

① 餐饮标准及菜谱管理

1. 餐饮标准应符合学校相关管理规定，与榆林市当地物价水平相匹配，满足师生合理餐饮需求；餐饮标准每季度可调整 1 次，经采购人审核、采购人领导审批后执行；

2. 菜谱制定以周为周期，在采购人主导下实施，遵循“调查、统计、分析、改进”原则，结合季节、时令变化调整，保证师生营养均衡；菜谱经采购人审批后在校园内公示；

3. 中标人须根据师生反馈，持续优化菜谱和餐饮标准，提升师生就餐满意度。

② 厨房卫生与安全管理

中标人须严格遵守《中华人民共和国食品安全法》《餐饮服务食品安全操作规



范》《陕西省学校食堂食品安全监督管理暂行办法》等法律法规，做到食物中毒事件为 0、安全生产事故为 0，餐用具使用前消毒率 100%，厨房设施完好率 $\geq 90\%$ ，设备完好率 100%，安全标识、安全设施设备完好率 100%，顾客投诉率 $< 10\%$ 。

（一）个人卫生

1. 所有厨房人员每年进行 1 次健康体检，持有效《健康证》上岗，无健康证人员不得从事餐饮服务工作；
2. 按规定统一着装，佩戴工作帽，女职工将头发扎起，供餐人员全程佩戴口罩，使用专用工具打饭菜；
3. 上岗期间不得佩戴首饰，不得带病工作，不得在操作间吸烟，不得用烹饪工具直接尝口味；
4. 工作前、出操作间再次进入时，必须按规范洗手消毒；工作时，手不得直接接触已消毒餐具的内侧；
5. 不得在厨房内躺卧，不得在操作区域放置个人衣物、鞋子等私人物品。

（二）环境卫生

1. 厨房地面、墙面（含门窗）无污迹、无明显破损，保新度 $\geq 80\%$ ；每餐完毕后全面清洁 1 次，每周进行 1 次深度清洁（含下水道清理）；
2. 厨房入口处设置专用洗手池，配备洗手液、干手器等消毒用品，方便工作人员洗手、消毒；
3. 非厨房工作人员不得进入厨房操作区域，确需进入的须经校方批准并做好登记、消毒；
4. 保持厨房地面无油渍、无水迹、无卫生死角、无杂物；地面、天花板、墙壁、门窗的孔洞缝隙及时填实密封，防止蟑螂、老鼠等藏匿；
5. 垃圾桶、馊水桶身保持干净、标识明确并加盖，每餐完毕后及时清理；下水道堵塞、溢水时立即报修并配合处理；
6. 厨房操作间、工作台按功能严格分割，工作台、设备、器具、工具、物品按专属位置摆放，不得混放。

（三）设备与器具管理

1. 冰箱由专人管理，霜层达到 3mm 或每周定期化霜；冰箱内外每日擦拭 1 次，保持洁净；每日检查冰箱内食品质量，杜绝生熟混放，鱼类、肉类、蔬菜类分开存



放，严禁叠盘；冷冻柜温度设置 $\leq 0^{\circ}\text{C}$ ，冷藏柜温度设置 $3-7^{\circ}\text{C}$ ；放入冰箱的食物用干净食品袋包装并贴标签，注明名称、入箱时间，遵循“先进先出”原则；冰箱故障立即报修。

2. 所有餐具使用前经清洗、消毒处理，消毒后放置于密封保洁柜内；切配器具、砧板生熟分开使用，切配完每种食材后及时清洗，砧板用毕后竖放于固定位置；

3. 餐具无缺口、破边，优先使用不锈钢器具并保持本色，不洁餐具退回洗碗间重洗；锅具用毕立即清洗并整齐放置；各种调料罐、缸加盖密封；

4. 灶台保持本色、无油垢，用毕后及时清洗；炉灶排烟机每周清洗1次，无油污堆积；

5. 已消毒器具与未消毒器具严格分开存放，不得混放。

（四）食品管理

1. 严禁使用变质、有毒、有害及过期食品；食物保持新鲜、清洁、卫生，清洗后分类用食品袋包紧或装在有盖容器内，分别存放于冰箱/冷冻室；

2. 鱼肉类取用、处理迅速，避免反复解冻影响鲜度；食物不得在常温下暴露超过2小时，易腐败食品贮藏于 0°C 以下冷藏容器内，熟制食品与生食严格分开存放；

3. 米饭不得过夜存放，剩余面点冷藏保存且不超过24小时；当餐剩余素菜、半荤菜、汤类面食一律倒掉，剩余荤菜冷藏保存且不超过24小时；冰箱内剩余菜肴及食品食用前须高温热透，不得混装加热，感官、味觉异常的立即丢弃；

4. 外购熟食经回烧处理后方可供应；食品加工、洗涤在专用区域和用具中进行，不得在地面加工食品；蔬菜至少漂洗15分钟以上，蔬果无枯叶、霉斑、虫蛀、腐烂，卫生不合格的退回粗加工重新清洗；

5. 干货、炒货、海货、粉丝、调味品、罐头等放入专用储藏柜密封储存，不得散放、落地；严禁使用未经批准的色素、硼砂等食品添加剂。

（五）消毒与消杀

1. 严格按照说明书正确使用消毒工具及消毒液，消毒时间不少于30分钟，所有消毒工作做好书面记录，存档备查；

2. 餐具每次使用后消毒1次，锅具、砧板、烹饪用具等与食品接触的器具及设备，每日消毒1次；灶台、消毒柜、冰箱等设备外部每日消毒1次；



3. 配置两种颜色区分的抹布，工作前均进行消毒处理，分别用于擦拭餐具和灶台等其他部位，不得混用；

4. 厨房区域每 30 平米配置 1 台诱蝇灯；沿墙边隐蔽处设置灭鼠设施（鼠夹、鼠笼、粘鼠板、毒饵站等），柜下、操作台下设置灭蟑药，每月检查、清理 1 次，严禁使用毒鼠强等国家禁用的急性剧毒鼠药；

5. 配合学校做好厨房区域除“四害”工作，达到全国爱卫会规定标准。

（六）安全管理制度

1. 中标人法定代表人是食堂安全管理第一责任人，主厨是后厨安全管理第一责任人；

2. 每月组织厨房人员开展 1 次食品安全、安全生产培训，培训后进行考核，考核不合格人员暂停上岗并重新培训；

3. 每月开展 1 次厨房安全全面检查，重点排查防火、防盗、防燃气泄漏、防食物中毒等隐患，发现问题立即整改并做好记录；

4. 厨房内按规定配备消防器材、燃气泄漏报警器等安全设施，所有人员熟练使用消防器材，掌握燃气泄漏、火灾等突发事件的应急处理方法。

③ 餐厅卫生与服务管理

餐厅地面、墙面（含门窗）、天花无污迹、无明显破损，保新度 $\geq 90\%$ ；餐桌及桌上物品摆放横竖成线，餐桌完好率 $\geq 98\%$ ；餐厅设施设备无破损，垃圾桶无异味、盛物不超过容量 2/3；顾客投诉率 $< 10\%$ 。

（一）环境卫生

1. 餐厅每日清洁 3 次，每周进行 1 次全面清洁、消毒；包房每日至少清洁 2 次，每次使用后即时清洁，每周全面清洁、消毒 1 次；

2. 包房每次使用后通风至少 30 分钟，必要时喷洒空气清新剂；

3. 保洁工具放入专用房间，分类摆放，餐厅内不得存放与餐饮无关的杂物；

4. 餐厅区域每 50 平米配置 1 台诱蝇灯，沿墙边隐蔽处设置灭鼠设施，柜下设置灭蟑药，每月检查、清理 1 次，严禁使用禁用鼠药。

（二）就餐服务

1. 服务人员上岗期间不得饮食、抽烟、接打私人电话，保持良好服务形象；

2. 遇师生询问就餐相关问题时，耐心解释、主动指引；



3. 师生用餐完毕离开后，及时收拾餐桌、清理餐具，保持餐厅整洁；
4. 餐具每次使用后严格消毒并做好记录；
5. 雨天、雪天等特殊气候，在餐厅入口处增设防滑垫并树立醒目提示标识，防止人员滑倒。

（5）岗位职责

主厨职责

1. 负责厨房的组织领导与业务管理工作，统筹厨房日常运营；
2. 负责厨房劳动力调配和班组间的协调工作，合理安排各岗位工作；
3. 指挥菜品烹调工作，制定周菜谱并对菜点质量现场把关、指导，确保菜品口味、质量稳定；
4. 准确掌握原料结存量，了解市场食材供应情况和价格，结合季节、时令推出新菜品，每日审核食材采购单，控制食材损耗；
5. 负责厨房卫生、安全工作，严格执行食品卫生法，把好原料进货验收关，督促厨房人员做好个人卫生和环境卫生；
6. 定期组织厨房人员开展业务培训和技能考核，提升团队烹饪水平；
7. 收集师生对菜品、服务的反馈意见，及时优化菜谱和烹饪工艺。

帮厨职责

1. 严格遵守《食品安全法》及校园各项规章制度，搞好餐厅、厨房卫生，确保食品安全；
2. 服从主厨的工作安排，协助主厨开展新菜品研发、菜品调整及试做工作；
3. 协助主厨领取食材、物料，做好食材的清洗、切配等前期加工工作，确保食材加工符合卫生标准和烹饪要求；
4. 及时清理厨房台面、地面的污渍、垃圾，确保后厨卫生符合标准；
5. 负责后厨餐具的清洗、消毒、摆放，以及厨房设备、设施的日常保养、维护和电气设备的日常检查，发现故障立即向主厨报告；
6. 定期向主厨汇报后厨工作状况，提出合理的工作建议；遭遇突发事件（如食材变质、设备故障、人员受伤等）时，立即向主厨报告并配合处理。

（6）餐饮服务其他要求

1. 中标人须根据相关法律法规及本采购要求，制定餐饮服务的各项管理办法、



规章制度、服务实施方案及人员、物料、设备配备计划，报送采购人审定后实施；

2. 按采购人规定和要求，履行餐饮服务职责，保证餐食质量、分量，提升师生就餐满意度；

3. 餐后及时清洗、消毒食具，全面清洁整理食堂内部、用餐大厅及周边环境卫生；每天清理食堂内外水池、下水道，确保畅通；经常清理灶台及炊事用品的污垢；

4. 中标人现场工作人员的身份证、健康证、岗位证等复印件（加盖公章）报采购人审核备案，未经备案人员不得参与餐饮服务工作；

5. 保证餐饮服务人员具备相应的职业水平和素质，如需调整管理人员、技术骨干（主厨），须事先书面通报采购人，对采购人提出的不适合在岗人员，中标人须3个工作日内更换；

6. 未经采购人书面同意，不得将本餐饮服务内容和责任转移给第三方；

7. 建立健全餐饮服务责任体系，采取可行措施做好防火、防盗、防燃气泄漏、防止食物中毒等安全工作；

8. 本合同终止时，若双方不再续签，中标人须向采购人提交餐饮服务总结报告，在约定时间内移交校方提供的厨房、餐厅、全套厨房设备及剩余食材，所有移交内容制作清单并由双方签字确认，全部手续完成后签署移交确认书；

9. 未经采购人许可，不得擅自容留外来人员在食堂就餐；

10. 履行投标文件中提出的其他餐饮服务承诺，完成采购人临时委派的其他餐饮相关工作。

（三）其他通用要求

1. 中标人须接受校方的管理、监督与考核，配合校方做好本物业项目的其他管理服务，积极配合校区内各部门开展各项工作；

2. 配合地方政府职能部门（公安、消防、食药监、城管等）的相关工作，按要求提供资料、开展专项整治；

3. 自觉遵守学校各项管理制度，维护校园治安环境和整体形象，营造文明、和谐、安全的校园氛围；

4. 完成物业管理所需的其他常规性工作，以及校方临时委派的各类临时性任务；



5. **物业服务核心目标：**服务以人为本，彰显人性化；有效投诉处理率 100%；零星维修、急修及时率 100%，修复率 95%；校区内无设施损毁、无偷盗、无安全责任事故；时时、处处维护学校良好的窗口形象；通过实施规范化物业服务，达到校区管理有序、清洁文明、卫生干净、设施设备运行正常、安全可靠、环境优美、形象良好的整体目标；

6. 物业管理用房由校方与中标人协商确定，中标人所属所有服务人员不提供住宿，餐饮按学校老师标准缴纳费用后进餐，住宿、餐饮等相关费用由中标人自行承担；

7. 中标人无权以任何名义向学生、教职工或外来人员收取费用，若发现自行收费行为，一经查实，处以自行收费金额 10-100 倍的罚款；造成恶劣社会影响的，校方有权单方面解除合同并追究中标人的相应法律责任；

8. 中标人须向学校提交所有服务人员的基本情况资料，包括简历、无犯罪前科记录承诺书、相关证件证明、工资社保待遇发放清单等，报学校备案；人员发生变化时，须在 3 个工作日内将新人员相关资料报校方备案；

9. 中标人在签订合同前，须出示所有拟投入人员的有效健康证，健康证办理费用由中标人承担；

10. 中标人不得擅自占用、改变物业公用设施的使用功能，如需在校区内改、扩建或完善配套项目，须与学校协商并经校方书面同意后，报相关部门批准方可实施；

11. 除“四害”、白蚁防治服务：中标人须每年寒暑假对物业范围内建筑物及园林开展除“四害”防治工作，与当地白蚁防治站建立常规合作关系，每年定期对物业范围内建筑物外区域及园林绿化地开展白蚁防治工作，所有费用由中标人承担；

12. 中标人须根据学校的需求，在能力范围内为师生、学校各部门提供力所能及的帮助和服务。

（四）重点说明

1. 本项目所有物业服务人员不提供住宿，餐饮均按学校老师标准缴纳费用后进餐；

2. 本项目合同不得转让，特殊情况中标人需委托第三方承担部分分项工作的，



须经采购人书面同意，委托的工作内容仅限分项内容，中标人对第三方的服务质量承担连带责任；

3. 本合同终止时，若双方不再续签，中标人须向采购人提交物业（不含餐饮）服务总结报告，按清单移交校方提供的所有设施设备、物资等，所有移交内容由双方签字确认，全部手续完成后签署移交确认书；

4. 中标人在投标文件中承诺的人员配备数量不得低于招标文件要求，且须按承诺配齐人员；人员工资为基本工资，社保、服装、培训、保险等所有福利待遇均包含在投标报价中，采购人不另行支付；

5. 寒暑假期间，中标人须保证按时足额发放各岗位人员的工资，不得拖欠、克扣；

6. 中标人须保证所有服务人员均持证上岗，若发现无证上岗人员，校方有权要求立即更换，并按每人次 1000 元标准对中标人进行处罚；

7. 中标人在投标文件中提出的其他服务承诺，均作为本采购要求的补充内容，须严格履行；

8. 中标人须承担本项目相关法律法规规定，或双方商定的其他责任和义务。

（五）安全生产责任

1. 中标人必须高度重视安全生产工作，建立健全安全生产管理制度和岗位安全责任制，定期开展安全生产培训和演练，确保所有服务人员掌握岗位安全操作规范；

2. 服务期内，因中标人管理不善、作业人员操作不规范、设施设备维护不到位等自身原因造成的安全事故（含人员伤亡、财产损失等），均由中标人承担全部责任和经济损失；

3. 因不可抗力、校方基建质量、设备质量问题，或第三方原因造成的安全事故，中标人不承担责任，但须配合校方做好事故应急处理和善后工作。

（六）投标报价与费用说明

1. 本次投标报价为完成本项目全部工作内容及要求的**总价包干价**，包括但不限于：人员工资（含节假日加班工资）、社保、劳保、福利、工服（工作帽、春秋装、夏装、冬装等，按岗位统一配备）、办公物资、绿化养护物资、保安执勤器材、消毒消杀物资、物业服务所需其他物资、管理运营费、利润、税金及政策性文件规



定的各项费用等；所有费用一次性包死，采购人不另行支付任何费用；

2. 报价中须包含市场价格波动、政策调整等一切风险费用，中标后，因中标人考虑不周、漏报、少报等原因要求追加报价的，采购人一律不予接受；

3. 中标人须按岗位为所有服务人员（除餐饮外）统一配备工服，工装式样、颜色由中标人自行设计，须符合校园整体形象，工服制作费用包含在投标报价中；

4. 学校统一采购并提供的清洁工具、清洁用品、公共设施维修物料，中标人负责合理使用和保管，不得浪费、挪用，损坏的按原价赔偿。

（七）学校物业服务考核办法

1. **考核主体：**榆林高新区管委会、各服务学校（以下统称“考核方”）；

2. **考核对象：**为本项目提供物业服务的中标人；

3. **考核内容：**中标人服务范围内的地面、楼道、校门前、操场、停车场、绿化带等区域的清扫保洁、冲洗除尘情况；公厕清扫保洁、生活垃圾清运及垃圾分类情况；垃圾箱、室外活动器材等设施的清洁与管理情况；人员配备、应急保障情况；校园交通、治安的指挥与管理情况；校园绿化养护、设备维修及消防管理情况；餐饮服务质量、卫生安全情况；

4. 考核方式

① 采取**学校月度考核、管委会季度考核**相结合的方式，对中标人的日常管理和作业情况进行综合考核；

② 各服务学校每月开展1次现场考核，管委会每季度开展1次现场考核，均按照《学校物业服务考核打分表》（附件）进行打分，每次考核满分100分；

③ 考核方在考核中发现的问题，须书面反馈中标人，中标人须在规定时间内完成整改并提交整改报告，考核方对整改情况进行复查。

5. 考核得分计算

中标人季度综合评定考核得分由学校月度考核分数和管委会季度考核分数加权计算得出，计算公式如下：

季度综合评定考核得分=学校季度考核折合分数+管委会季度考核折合分数

- 学校季度考核折合分数=各服务学校连续3个月考核分数的平均值×70%；
- 管委会季度考核折合分数=榆林高新区管委会季度考核分数×30%。

6. 考核结果运用



① **服务费支付与扣减：**每季度对综合考核评分结果进行汇总，作为本季度服务费支付的依据：

- 季度考核得分 ≥ 90 分：全额支付本季度应付服务费；
- $80 \leq$ 季度考核得分 < 90 分：扣除本季度应付服务费的 2%；
- 季度考核得分 < 80 分：扣除本季度应付服务费的 5%；
- 连续两次季度考核得分 < 80 分：中标人项目负责人须向考核方提交书面整改报告，在 15 个工作日内完成全面整改，考核方对整改情况进行专项复查，复查仍不合格的，考核方有权单方面解除合同。

② **表彰与奖励：**中标人年度综合考核得分平均值 ≥ 90 分的，考核方对中标人予以全校（区）通报表扬，并作为下一次项目招标的优先推荐合作单位。

③ **考核建档：**考核方按季度、月度对中标人的服务质量建立考核档案，所有考核记录、打分表、整改报告等资料存档备查，作为中标人服务质量评价的重要依据。

（八）附件

附件：管理服务考核分值统计表

序号	分类	检查项目	分值	扣分情况	得分
1	物业公司规范化管理（9 分）	未配备项目负责人，无办公场地，未进行集中管理，每月	2		
		未按合同要求各岗位配备齐全管理及服务人员，每月	2		
		每月未对服务人员进行安全教育培训活动的	1		
		安保人员不到位，巡查记录不完整，值班记录不完善，未明确值班经理及管理人员，每次检查未达要求	1		
		管理人员未统一着装并挂牌上岗，每人	1		
		从业人员月工资低于陕西省榆林市最低工资标准。被举报查实未达要求，每月每人	1		
		服务质量不符合采购人及学校要求的，每月	1		
1	人员要求管理（10 分）	未按要求每月配备齐全岗位人数，缺少一人	1		
		工作期间迟到、早退、不穿工作服、不佩戴工牌，人员不在岗位，每次	1		
		出现不文明用语现象，每人每次	1		
		办公区域不整齐及卫生差，每次	1		
		保安、保洁、工程维修维护等各项运行资料上报不及时，每次	1		
		聚集闲聊，不认真干工作，不爱护公共设施设备，每人每次	1		



		顶撞管理人员，不遵守规章制度，每人每次	1		
		各岗位负责人员工作期间不在岗，每次	1		
		学校举办大型活动时，不服从学校领导安排，每次	1		
		未配备服装、劳动防护用品及备品备件不完善，每次	1		
2	校区内保洁管理（18分）	水泥地面目视有烟头、碎纸、果皮等垃圾，有积水、有尘土、有痰迹；	1		
		瓷砖地面干净,有明显污渍黑印，有积水，条缝不清晰，每次	1		
		大理石地面不光亮，不干净有蜡迹，每次	1		
		校区内有烟头 ≥ 4 个，每个烟头、废弃物、果皮或白色垃圾 ≥ 4 个，每处	1		
		抹灰、喷涂墙面凹凸处有明显灰尘，蛛网，每次	0.5		
		外墙不光亮、整洁,有明显水渍、油渍，每次	0.5		
		在园区内发现野广告，宣传单出现一次，每一次每处	1		
		下雨、雪停后不及时处理积水，每处	1		
		校区、角落有粪便、呕吐物未清理、掩埋，每处	1		
		树坑内有落叶未及时清扫，每处	1		
		将路面垃圾扫入下水管道发现一次，每处	1		
		将路面垃圾扫入绿化带发现一次，每处	1		
		走廊、梯道、地面有沙粒，干洁具有黄渍、尘积污渍，漏口沙泥畅通，每处	1		
		停车场、天台保持地面不干净、有垃圾杂物，设施有明显灰尘、蛛网、损坏的未及时维修，每处	1		
		办公区保持地面不干净、光亮、有污迹、烟头、明显灰尘、明显印迹，雨天未保持地面干爽、防滑，每次	1		
		玻璃及玻璃门目视有灰尘、污迹、水珠，每处	1		
		防火门、墙身、地脚线、花盘等有污迹、明显尘土，每处	1		
		楼梯间保持走火梯地面出现沙粒，乱张贴物，每处	1		
		公共场所及道路有垃圾，杂物，每处	1		
4	室外各类活动器具等设施管理（5分）	清洁不及时，有明显落尘，结有蜘蛛网，每处	1		
		有泥迹或污迹，乱涂乱画及时处理，每处	1		
		漆面局部脱落、乱涂乱画，破损或设施歪斜等未及时清理，修缮、	1		
		指示牌、告示牌、其他设施不干净、明亮、有明显尘土、污迹，每次	1		
		破损未及时上报维修，每处	0.5		
		破损，未经园方审批私自更换，每处	0.5		
5	垃圾箱管理（4分）	垃圾箱外部有泥迹或污迹未及时处理，一次	0.5		
		垃圾箱垃圾冒顶，不及时处理，一次	0.5		
		垃圾箱（垃圾桶）日产日清，不及时处理，一次	0.5		
		垃圾箱铁皮表面锈蚀，内桶不套袋。一次	0.5		
		垃圾箱底座花砖有油污灰尘不及时处理，一次	0.5		



		垃圾箱有异味，未擦洗垃圾箱一次	0.5		
		垃圾箱上的 logo 未及时维修，一次	0.5		
		垃圾箱、灭烟柱有破损未及时更换，每次	0.5		
6	厕所管理 (5 分)	大小便池水渍、尿垢粪便、污物未处理、每处	0.5		
		未定期消毒，消杀蚊蝇，每处	0.5		
		墙面、隔断乱涂乱画、污渍、每处	0.5		
		卫生间内设施设备破损及电器无法正常使用，每处	0.5		
		面盆、镜面污渍及蚊蝇孳生、天花板蜘蛛网，每处	1		
		地面有杂物、泥沙、污渍、水渍、空气中有异味，每处	1		
		纸篓纸片溢出、未套袋、保洁工具摆放杂乱或不可正常使用每处	0.5		
		没有按照规定，填写日志内容，每次	0.5		
7	治安 管理 (10 分)	工作期间统一着装不整齐，举止不端庄，不礼貌用语，每次	1		
		重大活动应急预案的拟定及落实：培训、演练、物资储备、人员部署、记录、协助配合等秩序维护工作不到位，每次	1.5		
		不及时检查消防器材，破损未及时更换，每次	1		
		不坚守岗位，白、夜间值班敷衍，不遵纪守法，每次	1.5		
		值班记录不完善，不及时巡逻、巡检工作不认真、车辆乱停放，每次	1		
		群发事件、言语冲突、投诉、新闻曝光、非法集会等突发性事件处理不当，每次	1		
		毁绿事件、人为破坏、非法经营、未及时发现，每次	1		
		未按照要求制定防汛应急预案，防汛物资储备不齐全，人员部署、记录、配合等秩序维护工作不到位，每次	1		
8	交通 管理 (4 分)	未按学校相关规定、要求指示及因工作需要执行临时的交通保障任务，每次	1		
		社会车辆未实行登记制度，每次	1		
		不定期维护保养校园各类交通设施，每日按要求定时巡逻，排查安全隐患，每次	1		
		未保障校内交通安全、畅通，出现随意停放车辆现象，每次	1		
9	消防 管理 (4 分)	每月不定期开展消防疏散演练，每次	1.5		
		消防制度不健全，消防设施、灭火器材不齐全、有效，导致发生火灾等意外情况，每次	1.5		
		每月不定期向校保卫处汇报校园安全防范及消防工作小结和下月工作计划，每次	1		
8	媒体曝光、群众投诉、领导批评 (5 分)	当月被新闻媒体曝光造成不良影响的；	1		
		当月被“12345”“百姓问政”等行政热线投诉属实的每次（二次投诉属实的加倍扣分）；	2		
		被市政府、管委会领导点名批评的每次。	2		



9	设施设备管理 (10 分)	维修时无计划，维修时间拖拉，库房配件不齐全，维修中私自拆除设施设备，发现一次	1		
		配电柜、高压电缆、网络、监控设备不及时维修，每次	0.5		
		水电设施设备、健身器材及体育场地未及时维修，不能正常使用，每次	1		
		公厕水龙头损坏未及时更换，造成大量水流失，每次	0.3		
		石材脱落、踏步破损、坡道水毁未及时维修，每次	1		
		电瓶车、摩托车、三轮车未及时维修维护，每次	0.2		
		维修人员工作过程中未按有关规定佩戴劳动及安全防护用品及工具的，每次	0.5		
		不节约用水或未及时关水龙头的，未按要求开关照明的，每次	1		
		未按规定对给排水设施进行清理、检查、维护保养，喷灌设施、取水器进行检查维修维护的，每次	1		
		对公共照明设备系统不定期进行巡查，及时更换损坏的灯器具，每次	1		
		24 小时内未受理报修，影响设备正常运行，每次	1		
		设施设备完好率低于 100%，每次	1		
		未按甲方所指定的维护维修计划对设施进行维修，每次	0.5		
10	绿化养护日常管理 (10 分)	工作期间负责人及园林工人迟到、早退、不穿工作服、不佩戴工牌，人员不在岗位。每人每次	1		
		未按照要求制定绿化养护管理制度、标准、月度计划、管理台账，每次	1		
		出现不文明用语现象，每人每次，绿化养护区域不整齐及卫生差每次	0.5		
		聚集闲聊，不落实干工作，不爱护公共设施设备，每人每次	0.5		
		工作人数未达到标准，每次	1		
		绿化养护工具、机械摆放杂乱，或不可正常使用，每次	0.5		
		绿化管理养护区域发生毁绿或火灾，每次	0.5		
		绿化管理养护区域水电管线乱接乱拉，每次	0.5		
		未定期对树木进行施肥、浇水、护理以及花木的修剪、除病虫害等工作，每次	0.5		
		未及时清理枯树枝、垃圾石块，每次	0.5		
		特殊天气作业的，每次	0.5		
		因施肥管理不当出现苗木枯黄、死亡，每次	0.5		
		如在施肥季节不施肥或者少施肥，发现一次	0.5		
		树穴不整齐一致，土壤未施肥，发现一次	0.5		
		每年施肥 3 次，三月底未结合解冻水施基肥一次；七月中旬后，未对徒长树种施一次钾肥，未增加木质化促进过冬，每次	0.5		
		发现园林养护工人无故将水喷洒致绿化带以外的区域，发现漏水置之不理、不及时处理，每次	0.5		



		浇水过程中，喷灌时应开关定时，未专人看管，每次	0.5		
	病虫害防治管理（4分）	未根据不同季节、不同树种进行喷洒药物，每次	1		
		植物病虫害防治不及时到位，长势不好，发现一次	1		
		出现乔木成片（3棵以上）或每树木受虫咬，整体树木绿篱受害。每次	1		
		枝叶不完整，有枯黄、干焦、卷曲、缀枯、穿孔、流胶现象，地面有害虫粪屑。	1		
	其他（2分）	临时性检查发现的问题，根据实际情况定	2		
总分					



第六章 评标方法

一. 评标方法

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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，本次评标采用**综合评分法**，即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素和相应的权重分值进行综合评审后，以总得分最高的投标人作为中标候选投标人并依次排序。

二. 评标程序

按照投标人资格审查、投标文件符合性审查、澄清有关问题、比较与评价、推荐中标候选投标人名单的工作程序进行评标。

1、投标人符合性检查。分别按照以下内容对投标文件进行检查，一项不合格即按照无效投标处理。

- 1) 投标人的投标报价未超过采购预算；
- 2) 投标文件按招标文件要求签署、盖章；
- 3) 投标有效期符合招标文件要求；
- 4) 投标人在同一份投标文件中，无两个或多个报价；
- 5) 不存在单位负责人为同一人或者不存在直接控股、管理关系的不同投标人，参加本项目政府采购活动；
- 6) 付款方式及服务期符合招标文件；
- 7) 投标单位针对同一项目未递交两份或多份内容不同的投标文件；
- 8) 投标文件未存在有缺漏项；
- 9) 投标文件按招标文件的要求编写；
- 10) 投标文件实质性响应招标文件要求；
- 11) 商务要求逐条响应并满足招标文件要求；
- 12) 法律、法规和招标文件规定的其他情形。

2、澄清有关问题：

2.1 对于可能出现的投标报价不一致和文字文本差异按以下方法确认更正。

2.1.1 开标时，《开标一览表（报价表）》内容与投标文件中报价明细表



内容

不一致的，以《开标一览表（报价表）》为准。如果要求单独密封提交《开标一览表（报价表）》，单独密封递交的《开标一览表（报价表）》中的内容与装订在投标文件中的《开标一览表（报价表）》不一致的，以单独密封的《开标一览表（报价表）》内容为准。

大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

2.1.2 评委会将按照上述原则修正投标文件中的投标报价，修正后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，其投标按照无效投标处理。

2.2 对于投标文件中的非重大偏离，如果出现含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的投标代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

三、享受的政府采购政策

1、落实政府采购政策：落实促进支持中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展、脱贫攻坚工作的政策。

1.1 针对中小企业的说明：

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）及《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）。不允许大型及以上企业参与投标，响应单位不再享受价格分优惠。中小微企业在响应文件中，必须提供《中小企业声明函》。未在响应文件中提供《中小企业声明函》，其响应文件为不实质响应采购文件，为无效响应。

小微企业在投标文件中必须提供《中小企业声明函》并加盖公章，未提交则不享受相关小微企业价格扣除政策；监狱企业必须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；残疾人福利性单位必须提供《残疾人福利性单位声明函》，供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。在投标文件中未提供相关材料、资料的，不享受评审优惠政策。

如投标人提供虚假材料，将按“政府采购法”相关规定处理并由政府监管部门给予严肃处理。

1.2、落实政府采购政策：落实促进支持中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展、脱贫攻坚工作的政策(不专门面向中小企业的采购项目(或采购包)，执行以下条款)。

1.2.1《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）

在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《办法》规定的中小企业扶持政策：

（一）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；

（二）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；

（三）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。

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，也有大型企业制造货物的，不享受《办法》规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

依据《办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）规定，参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》。供应商提供的《中小企业声明函》原件必须真实，否则，按照有关规定予以处理。

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）及《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2023〕19号的相关规定，货物服务小微企业报价给予20%的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招



标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评分法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%作为其价格分。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微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小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 6%（工程项目为 1%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评分法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%作为其价格分。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

1.2.2《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）

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。在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。

1.2.3《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）；

符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额。

残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

2、落实优先采购节能、环保产品的政策（所投产品满足以下文件要求中任意一条（及以上），其价格给予 3%的扣除，用扣除后价格参与评审。

2.1 根据《财政部 国家发展改革委关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库〔2004〕185 号）规定“政府采购属于节能产品品目清单的，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能品目清单的节能产品。”

2.2 根据《财政部环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90 号）规定“采购人采购的产品属于环境标志产品政府采购清单中品



目的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购清单中的产品”。

2.3 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，“使用财政性资金进行政府采购活动时，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，以促进节约能源，保护环境，降低政府机构能源费用开支。”

2.4 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）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。

2.5 所有投标产品进入“节能产品政府采购品目清单”的，应提供相关证书复印件，相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购节能产品认证机构名录》。

2.6 所有投标产品进入“环境标志产品政府采购品目清单”的，应提供相关证书复印件，相关证书的颁发机构应来自《参与实施政府采购环境标志产品认证机构名录》。

2.7 对于已列入品目清单的产品类别，采购人可在采购需求中提出更高的节约资源和保护环境要求，对符合条件的获证产品给予优先待遇。

2.8 投标供应商在投标文件中对所投标产品为节能、环保、环境标志产品清单中的产品，在投标报价时必须对此类产品单独分项报价，计算出小计金额。未提供节能、环保、环境标志产品计分明细表的不给予计分。

2.9 若节能、环保、环境标志清单内的产品仅是构成投标产品的部件、组件或零件的，则该投标产品不享受鼓励优惠政策。

2.10 同一标段的节能、环保、环境标志产品部分计分只对属于清单内的非强制类产品进行计分，强制类产品不给予计分。

2.11 节能、环保、环境标志产品不重复计分；同时列入国家级清单和省级清单的产品不重复计分。

四、比较与评价：

对所有有效投标进行了评标价确认之后，由评委会各成员按照下列《评标因



素及权重分解表》规定的内容独立进行综合比较、评价打分。

6、推荐中标候选人名单：

汇总全体评委对每个投标人的赋分，计算出每个投标人的综合得分，从高到低依次排序，推荐前三名为中标候选人。

评标因素及权重分值表

评价和比较以招标投标文件为依据，从投标报价、项目背景及理解、项目实施方案、管理制度及措施、应急方案、人员配备、培训及服务承诺方案、项目经验等方面进行评审并按照百分制进行赋分。

评审项	分值	评审细则
投标报价	30 分	价格评分满分为 30 分，以实质性满足招标文件要求且最终报价最低的投标人的价格为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{最终投标报价}) \times 30$ 备注：计算分数时四舍五入取小数点后两位。 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，有可能影响服务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。
项目背景及理解	6 分	投标人针对本项目提供总体实施方案，包括①采购需求理解；②项目内容分析；③服务理念等内容。 方案各项内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求，能有效保障本项目实施的得 6 分；每缺少一项内容扣 2 分，每有一处缺陷(缺陷是指：存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、笼统描述、内容前后不一致、内容无法连贯、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误直接套用其他项目方案、与项目实施特点不匹配、不符合或不满足采购需求实际等任意一种不利于项目实施情况)扣 0.5 分，扣完为止。
项目实施	14 分	投标人针对本项目提供总体项目实施方案，包括①整体管理项

方案		目具体实施计划及服务质量保证措施；②对建筑物及配套设施设备的保洁管理方案；③保安服务方案；④餐饮服务方案；⑤水、电、气、暖维修服务方案；⑥绿化服务方案；⑦档案管理方案等内容。 方案各项内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求，能有效保障本项目实施的得 14 分；每缺少一项内容扣 2 分，每有一处缺陷(缺陷是指：存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、笼统描述、内容前后不一致、内容无法连贯、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误直接套用其他项目方案、与项目实施特点不匹配、不符合或不满足采购需求实际等任意一种不利于项目实施情况)扣 0.5 分，扣完为止。
管理制度及措施	8 分	投标人针对本项目提供管理制度及措施方案，包括①提供垃圾清运计划，方案合理可行、时间明确；②水电等能源的节约管理措施；③巡逻巡查制度、文明服务措施、工作纪律措施；④物管人员详细、规范的物业工作规程及标准、服务质量标准措施、交接班和请（休）假登记制度、仪容仪表要求、员工的薪酬待遇考核评价机制等内容。 方案各项内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求，能有效保障本项目实施的得 8 分；每缺少一项内容扣 2 分，每有一处缺陷(缺陷是指：存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、笼统描述、内容前后不一致、内容无法连贯、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误直接套用其他项目方案、与项目实施特点不匹配、不符合或不满足采购需求实际等任意一种不利于项目实施情况)扣 0.5 分，扣完为止。
应急方案	4 分	投标人针对本项目提供应急方案，包括①提供突发事件应急方案（应对上级部门检查及重大活动、火灾、失盗、学生违纪、学生个体突发疾病、有传染病例、食物中毒等）事件的应急处理与信息反馈机制及措施方案；②自然灾害引发的安全事故的应急处理与信息反馈机制及措施方案； 方案各项内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购



		需求，能有效保障本项目实施的得 4 分；每缺少一项内容扣 2 分，每有一处缺陷(缺陷是指：存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、笼统描述、内容前后不一致、内容无法连贯、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误直接套用其他项目方案、与项目实施特点不匹配、不符合或不满足采购需求实际等任意一种不利于项目实施情况)扣 0.5 分，扣完为止。
人员配备	20 分	1、组织机构健全，拟派人员岗位职责分工明确，计 3 分； 2、拟投入服务团队的项目经理具备具备大专及以上学历得 2 分，大专以下学历得 1 分；（提供毕业证及投标人为其缴纳的 2025 年 06 月 01 日以来至少一个月的社保证明材料等复印件加盖公章，未提供不得分。） 4、保安团队（5 分）：（1）拟投入服务团队中保安队长具有大专及以上学历且具有保安证或退伍军人证的得 2 分；（2）保安员中 5 人以下（含 5 人）具有保安证的计 1 分，5-10 人（含 10 人）具有保安证的计 2 分，10 人以上具有保安证的计 3 分，提供相关证明材料，未提供不得分； 5、拟派主厨具有中式烹调师相关职业资格证书的，每提供 1 人计 1 分，最高计 6 分； 6、特殊作业工种持证情况（4 分）： 1）拟投入服务团队的维护维修人员具有行政管理部门颁发的“电工证”得 1 分，本项最高得 1 分； 2）拟投入服务团队的维护维修人员具有“焊接证”，普焊证得 1 分，高压焊工证得 2 分。本项最高得 2 分； 3）拟投入服务团队的维护维修人员具有“高空作业证”得 1 分。本项最高得 1 分；
培训及服务承诺方案	8 分	投标人针对本项目提供培训及服务承诺方案，包括①工作人员岗前培训方案及培训计划；②针对本项目承诺并接受采购人对上岗人员管理服务的监督、批评和建议；③后续服务方案；④若出现上岗服务人员因病不能工作的，及时请调其他上岗服务人员补充，确



		保采购需求服务工作的正常进行，提供合理可行的人员补充方案等内容。 方案各项内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求，能有效保障本项目实施的得 8 分；每缺少一项内容扣 2 分，每有一处缺陷(缺陷是指：存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、笼统描述、内容前后不一致、内容无法连贯、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误直接套用其他项目方案、与项目实施特点不匹配、不符合或不满足采购需求实际等任意一种不利于项目实施情况)扣 0.5 分，扣完为止。
项目经验	10 分	投标人须提供 2023 年 1 月至今类似项目的业绩，提供 1 份得 2 分，最高 10 分。（以合同签订时间为准，提供加盖投标人公章的合同或中标通知书）。

备注：

- 1) 各评委独立打分。
- 2) 评委打分超过得分界限或未按本表规定赋分时，该评委的打分作废，不计入汇总分。
- 3) 若出现综合得分并列时，比较价格得分，此分项得分高者排序在前；若价格得分仍相同，比较技术得分，此分项得分高者排序在前；若技术得分仍相同，则由全体评标委员会成员无记名投票，得票高者排序在前。
- 4) 计算分数时四舍五入取小数点后两位。
- 5) 评标过程中，若出现特殊情况时，由评标委员会决定暂停评标，并提出具体处理意见。
- 6) 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，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，必要时递交相关证明材料，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。

三、定标：

- 1、评标结果由全体评标委员会成员签字确认。
- 2、采购人根据评标报告中推荐的中标候选人排列顺序确定成交人，以复



函通知采购代理机构。



第七章 投标文件构成及格式

正本/副本

采购项目编号：

榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务
采购项目（三次）N_标段

投 标 文 件

投标人名称：_____（盖章）

时 间：_____



目 录

（此页引用目录）



第一部分 资格证明文件

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、信用查询

六、书面声明函

书面声明函

陕西中财招标代理有限公司：

我方作为榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目（三次）、N 标段（采购项目编号： ）的投标供应商，在此郑重声明：

1、在参加政府采购活动前 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。

投标人： （盖公章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日



七、提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明资料或承诺书；

八、投标信用承诺书；

项目名称：_____、N 标段

投标人：_____

统一社会信用代码：_____法人代表：_____

在本项目标段招投标活动中，我公司（单位）自愿作出以下投标信用承诺：

（一）能严格遵守法律法规、职业道德和行业规范。

（二）不得有以下违法违规行为：1. 围标串标；以他人名义或者其他方式弄虚作假投标；出让出租资格、资质证书供他人投标；恶意竞标、强揽工程；以暴力、威胁、利诱等手段阻止或者控制其他潜在投标人参与招投标活动。2. 向招投标监督部门、交易中心、招标人、招标代理机构、评审委员会及其成员等当事主体赠送财物。3. 投标截止后至中标人确定前，修改或者撤销投标文件。4. 在被确定为中标人后无正当理由：不按照招标文件和投标文件与招标人签订合同；在签订合同时向招标人提出附加条件、或者改变投标文件的实质性内容；放弃中标；不按照招标文件的规定提交履约保证金。5. 招投标法规定的其它违法违规行为。

（三）若我公司（单位）及相关参与人员违背以上承诺事项，即被视为失信企业（法人），依据《关于对公共资源交易领域严重失信主体开展联合惩戒的备忘录》（发改法规[2018]457 号），自愿接受 1 至 3 年内限制参与公共资源交易活动。

法定代表人（签章）：

投标人（盖章）：

承诺时间：_____年_____月_____日

说明：本承诺书效力和作用等同投标保证金，其有效期与投标有效期一致。后附承诺截图



九、榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书

市场主体名称：_____

证件类型：统一社会信用代码

证件号码：_____

法人代表：_____

承诺有效期限：_____年_____月_____日—_____年_____月_____日

承诺内容：

为维护公开、公平、公正的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购供应商形象，本单位自愿做出以下承诺：

一、承诺本单位严格遵守国家法律、法规和规章，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

二、承诺本单位提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料均合法、真实、有效，无任何伪造、修改、虚假成份，并对所提供资料的真实性负责；

三、承诺本单位严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

四、承诺本单位自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

五、承诺本单位自我约束、自我管理，重合同、守信用，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、价格欺诈、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

六、承诺本单位提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

七、根据政府采购相关法律法规的规定需要作出的其他承诺：_____。

八、按照信用信息管理有关要求，本单位同意将以上承诺在各级信用信息共享平台公示，接受社会监督。若违背以上承诺，同意依据相关规定记入企业信用档案和在各级信用信息共享平台公示；性质严重的，同意承担相应法律后果和责任，并依法依规列入严重失信名单。



承诺单位（盖章）：

法定代表人（负责人）：

法定代表人（负责人）身份证号：

承诺日期：

注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺；承诺书标题按照工程类、货物类、服务类确定。

投标人参与磋商截止时间前需在信用中国（陕西榆林）”网站进行注册、登陆，自主上报信用承诺书（网址：<https://credit.yl.gov.cn/>）。后附承诺截图

十、非联合体投标声明

本单位郑重声明，参加陕西中财招标代理有限公司的项目名称：_____、
N 标段（项目编号：_____）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。

投标人：_____（盖公章）

日期： 年 月 日



十一、供应商企业关系关联承诺书

1、供应商股东及股权证明。

2、供应商在本项目投标中，不存在与其它供应商负责人为同一人，有控股、管理等关联关系承诺。

2-1、管理关系说明：

我单位管理的具有独立法人的下属单位有：_____。我单位的上级管理单位有_____。

2-2、股权关系说明：

我单位控股的单位有_____。

我单位被_____单位控股。

2-3、单位负责人：

3、其他与本项目有关的利害关系说明：

我单位承诺以上说明真实有效，无虚假内容或隐瞒。

投标人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人/单位负责人/或被授权人签字：_____

日期：_____



十二、法定代表人/单位负责人身份证明书

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/单位负责人。

特此证明。

投标人：_____（盖公章）

日期：_____年_____月_____日

附法定代表人/负责人身份证复印件



十三、法定代表人/单位负责人授权委托书

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

此授权书的有效期限应与投标文件有效期一致

附件：法定代表人/单位负责人身份证、被授权人身份证。

投标人：_____（公章）

法定代表人/单位负责人（签字并盖章）：_____

被 授 权 人（签字确认）：_____

日 期：_____



第二部分 符合性证明文件

一、投标书

致：

根据贵方“（采购项目名称）、N 标段（采购项目编号）”的招标文件，
下列签字代表（全名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提
交投标文件正本壹份、副本一式____份。

我方承诺如下：

- （1） 投标总价为：大写：人民币_____（小写：¥_____）。
- （2） 如果中标，我们根据招标文件的规定，履行合同的 responsibility 和义务。
- （3） 我们已详细阅读和审核全部招标文件（含修改部分，如有的话），及有
关附件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。
- （4） 我们同意在投标有效期内（自开标之日起_____天内），本投标书对我方
具有约束力。
- （5） 同意提供贵方可能另外要求的与本投标有关的任何证据和资料。
- （6） 与本投标有关的一切正式往来通讯为：

联系地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

投标人名称（盖章）：

法定代表人/单位负责人签字：

日 期：



二、开标一览表

项目编号：YGX-ZFCG-2026-14 号

项目名称：榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目

标段编号：YGX-ZFCG-2026-14 号-__

标段名称：榆林高新区各中小学公办幼儿园物业服务采购项目 N__标段

标题	内容
投标报价	
标段	
服务期	
其他声明	
备注： 表内报价内容以元为单位，保留小数点后两位。	

供应商：（加盖公章）

日 期：

备注：“投标报价”为投标总价。投标报价必须包括本项目所需全部费用。



三、投标分项报价表

采购项目名称：_____

标 段：N__标段

采购项目编号：_____

（格式自拟）

投标人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人/单位负责人/或被授权人签字：_____

日 期：_____

注：1. 如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。

2. 供应商应在投标报价表中标明完成本次招标所要求的货物、服务且验收合格的所有费用，包括但不限于：人员工资（含节假日加班工资）、社保、劳保、福利、工服（工作帽、春秋装、夏装、冬装等，按岗位统一配备）、办公物资、绿化养护物资、保安执勤器材、消毒消杀物资、物业服务所需其他物资、管理运营费、利润、税金及政策性文件规定的各项费用等；所有费用一次性包死，采购人不另行支付任何费用；如果不提供详细分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3. 投标人可适当调整该表格式，但不得减少信息内容。



四、投标人承诺书

（一）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

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、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、排挤其他投标人。
- 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投标人恶意串通，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）

全权代表：_____（签字）

地 址：_____

邮 编：_____

电 话：_____

年 月 日



承诺书II

致：陕西中财招标代理有限公司

作为参加贵公司组织的招标采购项目的投标单位，本公司承诺：在参加本项目招标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。

投标单位	法定代表人/单位负责人	日 期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日

承诺书III

致：陕西中财招标代理有限公司

作为参加贵公司组织的招标采购项目的投标单位，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。

投标单位	法定代表人/单位负责人	日 期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日



承诺书 V

致：陕西中财招标代理有限公司

作为参加贵公司组织的招标采购项目的投标单位，本公司承诺：参加本次投标递交的所有资质证明文件及业绩证明是真实的、有效的，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。

投标单位	法定代表人/单位负责人	日 期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日



（二）投标人信用承诺书

投标人：_____

统一社会信用代码：_____法人代表：_____

承诺有效期限：__年__月__日至__年__月__日（自递交投标文件截止之日起1年）。

在____（项目名称）N__标段招投标活动中，我公司（单位）郑重作出以下信用承诺：

（一）能严格遵守法律法规、职业道德和行业规范，具有独立承担民事责任的能力；符合依法依规应当具备的相关资质（资格）条件；具有独立承担中标项目的履约能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；无法律法规规定禁止开展从业活动情形。所递交文件资料合法、真实、准确、完整、有效。

（二）不得有以下违法违规行为：1. 围标串标；以他人名义或者其他方式弄虚作假投标；出让出租资格、资质证书供他人投标；恶意竞标、强揽工程；以暴力、威胁、利诱等手段阻止或者控制其他潜在投标人参与招投标活动。2. 向招投标监督部门、交易中心、招标人、招标代理机构、评审委员会及其成员等当事主体赠送财物。3. 投标截止后至中标人确定前，修改或者撤销投标文件。4. 在被确定为中标人后无正当理由：不按照招标文件和投标文件与招标人签订合同；在签订合同时向招标人提出附加条件、或者改变投标文件的实质性内容；放弃中标；不按照招标文件的规定提交履约保证金。5. 招投标法规定的其它违法违规行为。

（三）自愿接受招投标监督部门和有关行政监督部门的依法检查。

（四）同意将此信用承诺纳入陕西省公共信用信息平台和榆林市公共信用信息共享平台，并上网公示，接受社会监督。

（五）若我公司（单位）及相关参与人员违背以上承诺事项，即被视为失信企（法人），依据《关于对公共资源交易领域严重失信主体开展联合惩戒的备忘录》（发改法规〔2018〕457号），自愿接受失信联合惩戒和依法给予的行政处罚（处理），并依法承担赔偿责任和刑事责任。

法定代表人（签章）：

投标人（盖章）：

承诺时间：____年__月__日

供应商参与投标截止时间前时需在中国（陕西榆林）”网站进行注册、登陆，自主上报信用承诺书（网址：<https://credit.yl.gov.cn/>）。



后附信用榆林上报承诺书截图



（三）投标人委托代理人员信用承诺书

在_____（项目名称）N__标段招投标活动中，我公司（单位）郑重作出以下信用承诺：

（一）能严格遵守法律法规、职业道德和行业规范，具有独立承担民事责任的能力；符合依法依规应当具备的相关资质（资格）条件；具有独立承担中标项目的履约能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；无法律法规规定禁止开展从业活动情形。所递交文件资料合法、真实、准确、完整、有效。

（二）不得有以下违法违规行为：1. 围标串标；以他人名义或者其他方式弄虚作假投标；出让出租资格、资质证书供他人投标；恶意竞标、强揽工程；以暴力、威胁、利诱等手段阻止或者控制其他潜在投标人参与招投标活动。2. 向招投标监督部门、交易中心、招标人、招标代理机构、评审委员会及其成员等当事主体赠送财物。3. 投标截止后至中标人确定前，修改或者撤销投标文件。4. 在被确定为中标人后无正当理由：不按照招标文件和投标文件与招标人签订合同；在签订合同时向招标人提出附加条件、或者改变投标文件的实质性内容；放弃中标；不按照招标文件的规定提交履约保证金。5. 招投标法规定的其它违法违规行为。

（三）自愿接受招投标监督部门和有关行政监督部门的依法检查。

（四）同意将此信用承诺纳入陕西省公共信用信息平台和榆林市公共信用信息共享平台，并上网公示，接受社会监督。

（五）若我公司（单位）及相关参与人员违背以上承诺事项，即被视为失信企（法人），依据《关于对公共资源交易领域严重失信主体开展联合惩戒的备忘录》（发改法规〔2018〕457号），自愿接受失信联合惩戒和依法给予的行政处罚（处理），并依法承担赔偿责任和刑事责任。

承诺有效期限：__年__月__日至__年__月__日（自递交投标文件截止之日起1年）。

投标人：_____

承诺人（签字）：_____

承诺时间：____年____月____日

委托代理人参与投标截止时间前时需在中国（陕西榆林）”网站进行注



册、登陆，自主上报信用承诺书（网址：<https://credit.yl.gov.cn/>）。
后附信用榆林上报承诺书截图



五、商务偏离表

采购项目名称：_____

标 段：N__标段

采购项目编号：_____

序号	招标文件商务要求	投标文件商务响应	偏离说明	备注

声明：投标人应按照招标文件中的商务要求逐项响应，偏离说明填写：优于、等于或低于。

法定代表人/单位负责人/或被授权人签字：_____

投标人名称（公章）：_____

日 期：_____



第三部分 响应方案

一、供应商性质及其概况

（一）供应商基本信息

如设立时间、隶属关系、经营范围、资质等级及单位人员情况。

（二）供应商性质

中小企业、残疾人福利性单位投标时，应提供声明函（按下文给定格式）。未提供或未按给定格式提供**声明函**的，其投标产品中的小型、微型企业产品、残疾人福利性单位生产的产品将不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性。

监狱企业投标时，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**（格式不做要求）。未提供证明文件的不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性。

招标文件允许联合体投标的，联合体成员应分别提供上述声明函或证明文件，此外，还须按下文给定格式提供联合体协议书。投标联合体未提供联合体协议书的，其响应文件无效。

特别提醒：供应商性质（声明函或证明文件）将随成交公告一同公布。

（三）其他

如：经营状况、相关产品、用户评价等。

**附件 1：（中小企业声明函（服务））**

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（单位名称）的（项目名称）N标段采购活动，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：

（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建(承接)企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

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。

**附件 2：（如是）残疾人福利性单位声明函**

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：



附件 3：（如是）监狱企业、福利企业相关资格证明材料



二、投标方案说明书

投标人按招标文件的要求，依据评审方法“评标因素及权重分值表”相关内容编写，格式自拟，评标因素及权重分值表要求的内容，在投标方案说明书中必须逐项对应编制。

法定代表人/单位负责人/或被授权人签字：

投标人名称（公章）：

日 期：

**附表 1 本项目拟投入人员汇总表****（一）本项目拟投入人员汇总表**

序号	姓 名	性别	年龄	学历	拟设岗位

注：1. “拟设岗位”须注明该人在本单位的岗位。

2. 投标人可适当调整该表格式，但不得减少信息内容。

3. 投标人应书面承诺投标文件中人员的真实性。

4. 附相关人员身份证复印件等相关证件。

**（二） 本项目拟投入项目负责人简历表**

姓 名		性 别		年 龄							
职 称		身份证号		专业/年限							
毕业时间		毕业学校		学历/专业							
资格证书		注册时间		从业时间							
是否属投标人固定雇员			为投标人服务时间								
拟在本项目担任职务											
教育和培训背景											
(教育背景从大学开始,包括毕业院校名称、专业、起始时间。培训填写与专业技术、业务有关的内容)											
工作经历											
时 间	参加过的项目名称 及当时所在单位		担任何职	主要工作内容	备 注						

注：1. 表后可附身份证、毕业证等证明材料的复印件。



附表 2：类似项目经验

采购项目名称：_____

标段：N__标段

采购项目编号：_____

序号	项目名称	项目内容	金额 (万元)	完成日期	服务单位名称、联系人及 电话
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注：1. 投标人应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将导致其报价申请被拒绝。

2. 投标人应提供证明材料（复印件加盖公章装订在投标文件中）。

法定代表人或被授权人签字：

投标人名称（公章）：

日 期：



附件一：信用承诺上报操作指南

榆林市公共信用信息共享平台 信用承诺上报操作指南

建设诚信榆林

榆林市信用办

信用承诺上报 三种方式

数据上报方式





数据上报 部门上报流程







全国一体化在线政务服务平台

陕西省

陕西省政务服务网

国家政务服务平台 | 陕西省人民政府 | 秦务员APP | 秦务员公众号 | 注册 | 登录

首页 | 个人办事 | 法人办事 | 一件事（试运行） | 特色创新 | 阳光政务 | 效能监督 | 好差评 | 统一支付

登录说明：

账号登录、查询、修改、注册、认证等相关问题请直接查看[常见问题](#)或拨打陕西省政务服务网技术支持电话：029-87382893
若有业务咨询等方面问题，请拨打政务热线：12345，或建议您根据所需办理事项的办事指南中查询具体业务咨询电话，也可点击查看[部门业务咨询电话](#)。
登录陕西省政务服务网的用户，可激活成为国家政务服务平台用户，欢迎试用体验国家政务服务平台各项服务应用。
陕西政务服务网个人账号除支持账号密码登录、手机短信登录外，还可通过支付宝、电子社保卡进行快速扫码登录；法人账号除支持账号密码登录外，还可通过电子营业执照进行快速登录，欢迎大家使用。
新版全省统一身份认证系统已于2020年11月7日正式启用。系统试运行阶段若有任何使用问题，您可通过服务支持电话或电子邮件联系我们，工作人员将及时为您解决处理。给您带来的不便，敬请谅解！

常见问题解决办法

委托代理人登录 | 个人登录 | 法人登录 | 企业登录

密码登录

手机短信登录

请输入用户名/身份账号/手机号

账号不能为空

请输入密码

密码不能为空

国家政务服务平台账号登录

找回密码

登录

还没有账号？立即注册

支付宝

秦务员

电子社保卡

欢迎访问信用中国（陕西榆林）官方网站！ 2025年10月11日 星期六

信用中国 | 信用中国（陕西） | 榆林市人民政府 | 榆林市发展和改革委员会

信用中国（陕西榆林）

CREDIT.YL.GOV.CN

信用查询 | 站内文章

请输入企业 / 工商注册号 统一社会信用代码...

搜索

我要查

双公示、承诺、代码

我要看

动态、法规、实践

我要办

修复、申报、承诺

首页

信用动态

政策法规

信用公示

信用服务

信用承诺

信易+

互动交流

信用承诺申请

*承诺主体: 榆林齐家商贸有限公司

*统一社会信用代码: 91610802MA703N2U7P

*承诺人类别: 法人及非法人组织

*承诺事项: --请选择--

*承诺书内容:

陕西中财招标代理有限公司

第 112 页 共 128 页

地址: 榆林市航宇路建设局对面



信用承诺申请

*承诺主体:	榆林齐家商贸有限公司	*统一社会信用代码:	91610802MA703N2U7P
*承诺人类别:	法人及非法人组织	*承诺事项:	--请选择--
*承诺书内容:			
*违约责任内容:			
*承诺做出日期:	2025-10-11	承诺截止日期:	请选择承诺截止日期
*承诺事由:	承诺事由		
*承诺受理单位:	承诺受理单位	*承诺受理单位代码:	承诺受理单位代码
备注:			
法定代表人:	法定代表人	法定代表人身份证号码:	法定代表人身份证号码
*承诺书:	未选择文件 选择文件		

附件支持上传jpg,pdf文件,大小在2M以内。

提交

常见问题 注意事项

企业登录问题

- 网站账号注册和登录验证都是经省统一验证中心进行
- 网站只支持账号+密码方式登录
- 不支持手机短信验证、支付宝等其他方式登录
- 如果企业已在政务网注册，直接用该账号登录即可
- 如果忘记账号密码，可到政务服务网通过其他方式登录政务网查看账号



常见问题 注意事项

陕西省统一身份验证验证页面进入方式：

- 政务服务网登录地址 <https://sfrz.shaanxi.gov.cn>
- 信用中国（陕西榆林）页面链接
- 陕西政务服务网（榆林）页面链接





附件二：中小微企业划型标准

中小微企业划型标准如下：					
行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
农、林、牧、渔	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$



	营业收入 (Y)	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$



	(Y)				
房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
其他未列明行业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
说明：上述标准参照《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），大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。					



附件三：榆政财采发[2023]9号

榆林市财政局文件

榆政财采发〔2023〕9号

榆林市财政局关于转发《陕西省财政厅 中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购 信用融资业务的通知》的通知

各县市区、榆林高新区、榆神工业区财政局，市级各单位，各政府采购代理机构，各政府采购供应商：

现将《陕西省财政厅 中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》转发你们，请遵照执行。

附件：《陕西省财政厅 中国人民银行西安分行关于深入推进政府采购信用融资业务的通知》





陕西省财政厅 中国人民银行西安分行 文件

陕财办采〔2023〕5号

陕西省财政厅 中国人民银行西安分行 关于深入推进政府采购信用融资业务的通知

各设区市、杨凌示范区、韩城市财政局，中国人民银行西安分行营业管理部、陕西省各中心支行、杨凌支行，省级各单位，各政府采购代理机构，各政府采购供应商，国家开发银行陕西省分行、各政策性银行陕西省分行、各国有商业银行陕西省分行、各股份制商业银行西安分行、各城市商业银行西安分行、邮政储蓄银行陕西省分行、长安银行、西安银行、陕西省农村信用社联合社、陕西秦农农村商业银行、各外资银行（中国）西安分行：

—1—



为深化我省政府采购制度改革，发挥政府采购政策功能，缓解中小企业融资难题，优化政府采购营商环境，根据《中国人民银行 银保监会 发展改革委 工业和信息化部 财政部 市场监管总局 证监会 外汇局关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见》（银发〔2020〕120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）等相关规定，陕西省政府采购综合管理平台（陕西省政府采购网）已实现与中国人民银行征信中心应收账款融资服务平台（以下简称“中征平台”）的互联互通，并在全省推广应用。现就做好中征平台政府采购信用融资业务（即“政采贷”业务）有关事项通知如下：

一、提高对政府采购信用融资工作重要性的认识

政府采购信用融资是指在政府采购过程中，银行机构以信用审查为基础，依据政府采购中标（成交）合同，按照优于一般企业贷款条件向申请融资的中小企业提供资金支持的一种融资模式。政府采购信用融资是解决中小企业发展资金不足的重要举措，对优化政府采购营商环境、促进中小企业高质量发展和转型升级具有重要意义。各级各部门要认真贯彻落实支持中小企业发展的各项政策措施，充分认识政府采购信用融资对缓解中小企业融资难、融资贵问题的重要性，准确把握政策，积极主动作为，提高企业融资获得感和便利性，促进企业持续健康发展。

二、政府采购信用融资基本原则

（一）政府引导，市场运作。各级财政部门、人民银行分支

—2—



机构应加强沟通协作，做好政策引导，深挖政府采购信用融资业务潜力，为推广中征平台融资业务提供有力支持，鼓励企业规范融资，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，激发银行机构、企业等各类市场主体活力。

（二）银企自愿，风险自担。银行机构自主决定是否提供信用融资服务以及贷款额度，企业自主决定是否参加融资活动并自主选择合作银行，任何单位和个人不得干预企业选择银行机构及融资方式、干预银行机构向企业提供贷款。扎实做好风险防控，银企双方自行承担风险，各级财政部门、人民银行分支机构不提供任何形式的担保。

（三）统一平台，分级实施。各级财政部门、人民银行分支机构结合当地实际，按照本通知要求细化具体措施，稳妥、规范推进中征平台政府采购信用融资业务开展。

三、规范业务流程，促进政府采购信用融资顺利开展

（一）融资申请及协议签订。有融资需求的政府采购供应商可结合自身情况在中征平台自主选择银行机构及融资产品，凭政府采购合同向银行机构提出融资申请。银行机构对政府采购供应商进行融资信息审查，决定是否提供融资。双方达成融资意向后签订融资协议，并约定政府采购项目合同回款账户。

（二）回款账户锁定及成交反馈。政府采购合同签订前确定融资的，政府采购供应商将约定的政府采购项目回款账户在合同中予以明确。政府采购合同签订后确定融资的，如需修改回款账



户信息，政府采购供应商向采购单位提出变更合同账户申请，经采购单位确认后办理合同变更手续。已经发生融资业务的政府采购合同，回款账户原则上不得变更，确需变更的，政府采购供应商须向银行机构提交书面申请，经银行机构同意后方可提交采购单位进行变更。财政部门根据银行机构反馈的融资成交信息，对相应的政府采购合同进行标记。

（三）贷款资金放还。银行机构对政府采购供应商融资申请审核通过后，应及时发放贷款。政府采购供应商应当根据融资协议约定按时归还贷款。

四、落实工作职责，推进政府采购信用融资落地见效

（一）财政部门。各级财政部门要做好中征平台政府采购信用融资业务的政策引导，及时推送政府采购信用融资需要的合同信息，加强政府采购供应商的监督管理，督促采购单位依法公开政府采购合同信息，确保信息真实有效。

（二）人民银行。人民银行分支机构负责与中征平台的沟通协调，做好辖内银行机构、政府采购供应商入驻中征平台的政策引导，协助政府采购供应商顺利开展政府采购信用融资业务。加强对银行机构的监督和指导，定期统计、汇总和通报银行机构中征平台政府采购信用融资业务开展情况。做好政策宣传，提高中征平台的知名度。

（三）银行机构。各地方法人银行机构有意向开展政府采购信用融资业务的，应加快接入中征平台并开通政府采购信用融资



功能模块，在开展业务前应向同级财政部门 and 人民银行分支机构报备，并提供以下材料：银行机构基本情况、政府采购信用融资产品及具体方案（包括产品名称、申请条件、业务流程、贷款额度、贷款利率、贷款期限、审批时限、优惠承诺、风控措施等）。全国性银行需向上级行申请开展中征平台政府采购信用融资业务的权限，协助政府采购供应商完成中征平台账号的申请开通，在风险可控、业务可持续的基础上，积极开展政府采购信用融资业务，推动中征平台政府采购信用融资规模迅速增长。各银行机构要建立绿色通道，配备专人负责中征平台政府采购信用融资业务，做好融资全流程服务。

已与陕西省政府采购融资平台直接对接的银行机构可按原方式与程序开展业务。

（四）采购部门。各采购单位要及时进行采购合同备案和公告，便于银行机构查询和办理融资业务，配合做好回款账户的锁定及变更核准，按照约定支付合同款项，将资金支付到贷款银行的回款账户，保障贷款资金安全回收，降低融资风险，提高银行机构放贷积极性。

（五）政府采购代理机构。各政府采购代理机构要发挥桥梁纽带作用，主动宣传政府采购信用融资政策，配合银行机构和政府采购供应商开展政府采购信用融资业务，在采购文件和中标（成交）通知书中列明政府采购信用融资提示条款，告知政府采购供应商在中标（成交）后可申请融资。



（六）政府采购供应商。有融资需求的政府采购供应商要通过中征平台注册账号，向银行机构提供融资申请资料，不得随意变更已约定的融资回款账户，依法合规使用贷款资金。

五、工作要求

（一）加强组织协调。各级财政部门、人民银行分支机构要建立工作协作机制，将政府采购信用融资作为政府采购支持中小企业发展的重要抓手，按照任务分工，细化工作措施，确保政府采购信用融资相关政策落实落细。

（二）加强跟踪督办。对于已融资的政府采购项目，各级财政部门督促采购单位及时公开合同信息、锁定回款账户和按时支付合同款项。各级人民银行分支机构定期通报辖内中征平台政府采购信用融资业务开展情况，并将其纳入银行机构的年度综合考核评价体系。

（三）加强政策支持。人民银行分支机构对开展政府采购信用融资业务的银行机构在央行内部评级、再贷款、再贴现等方面给予支持。银行机构对申请相关业务的中小企业给予融资利率优惠，不得另行收取任何费用，切实降低企业融资成本。

（四）加强政策宣传。各级财政部门、人民银行分支机构要通过组织银企对接会、业务推介会等方式向中小企业宣讲政府采购信用融资政策，确保政府采购供应商知晓相关政策。各银行机构要落实好金融服务中小微企业敢贷、愿贷、能贷、会贷长效机制要求，积极向企业宣传推介中征平台政府采购信用融资业务，



共同营造共知、共用、共享的政府采购信用融资氛围。

附件：1.中征平台“政采贷”业务流程图

2.中征平台政府采购供应商用户注册流程

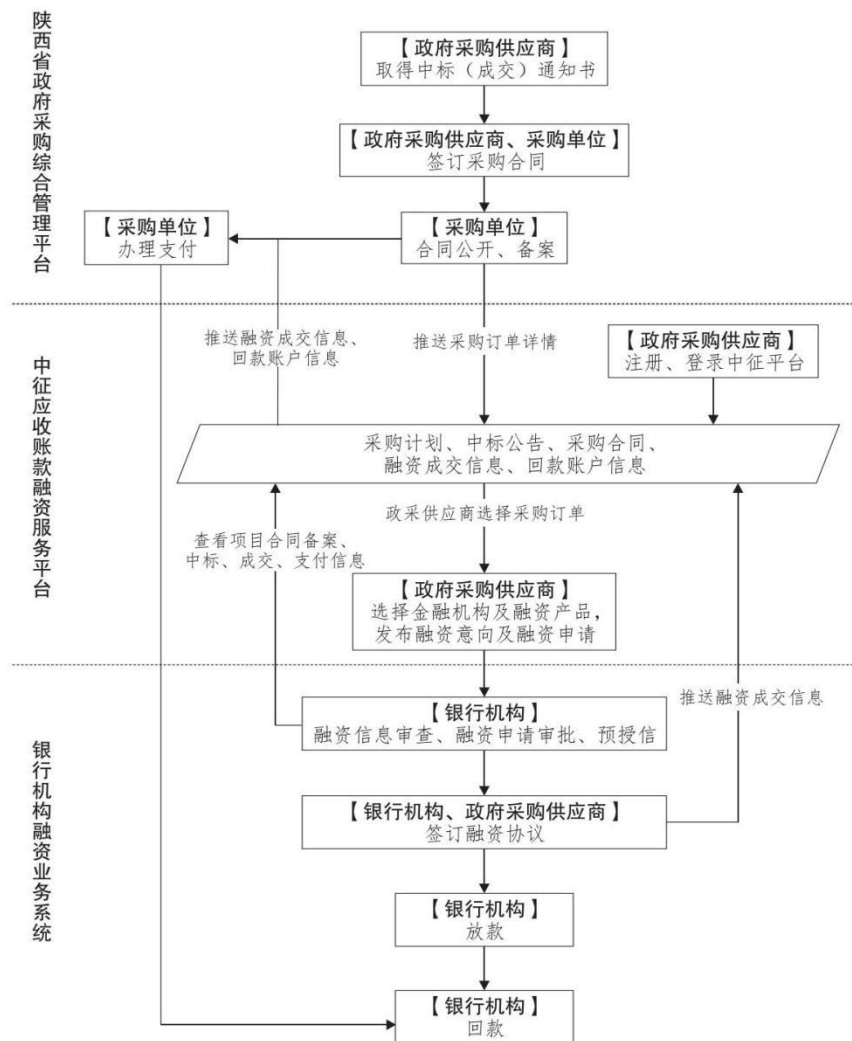


（主动公开）



附件1

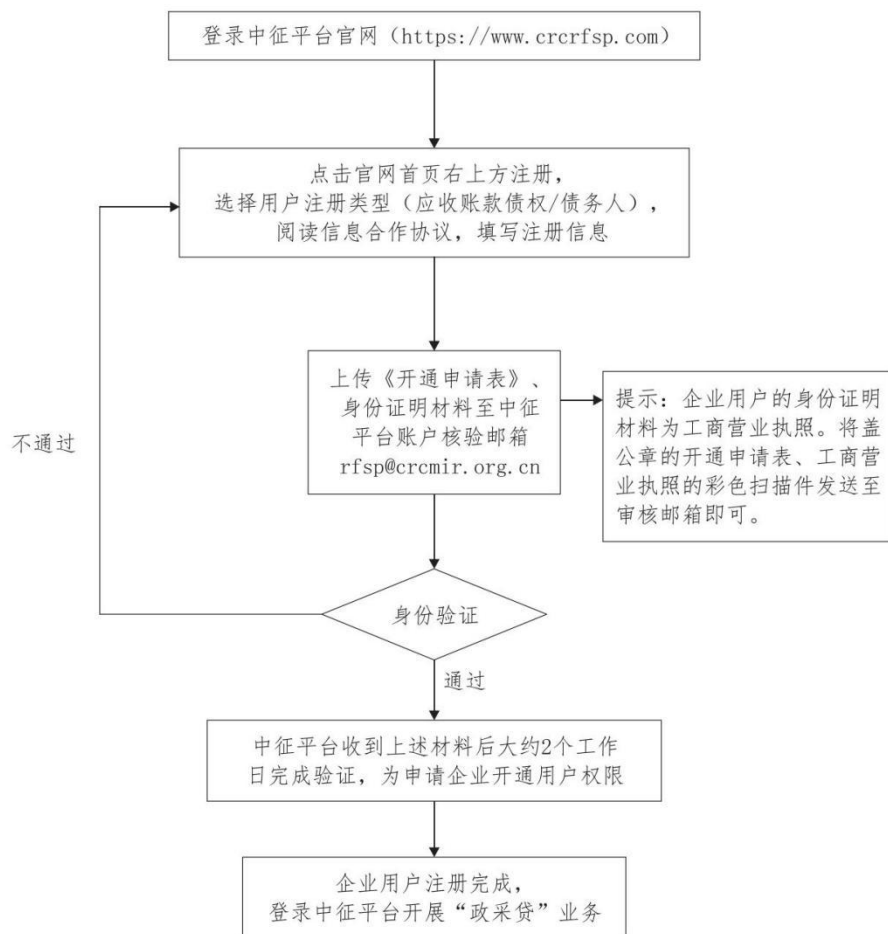
中征平台“政采贷”业务流程图





附件2

中征平台政府采购供应商用户注册流程





陕西省财政厅办公室

2023年4月14日印发
