招 标 文 件

（服务类）

采购项目名称：市委机关物业管理服务

采购项目编号：ZCSP-渭南市-2026-00454

采 购 人 ： 中共渭南市委办公室

采购代理机构：渭南市政府采购中心

2026年11月05日

第一章 投标邀请

渭南市政府采购中心 （以下简称“代理机构”）受 中共渭南市委办公室 委托，拟对 市委机关物业管理服务 进行国内公开招标，兹邀请符合本次招标要求的供应商参加投标。

一、采购项目编号： ZCSP-渭南市-2026-00454

二、采购项目名称： 市委机关物业管理服务

三、招标项目简介

市委机关物业管理服务

四、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：

1.落实政府采购促进中小企业发展的相关政策

采购包1：

属于专门面向中小企业小微企业采购，预留比例为100%。

（三）本项目的特定资格要求：

采购包1：

1、营业执照等证明文件：供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传合法注册的法人或其他组织的营业执照等证明文件，自然人上传身份证明，并进行电子签章。

2、法定代表人或被授权人证明文件：供应商应授权合法的人员参加政府采购活动的，（供应商为法人单位的）法定代表人亲自参加时，须提供本人身份证复印件；法定代表人授权他人参加时，须提供法定代表人委托授权书及授权代表身份证。（供应商为非法人单位的）响应文件中凡是需要法定代表人签字或盖章之处，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，且不能与分支机构同时参与。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传法定代表人身份证明或法定代表人授权书及授权代表身份证证明文件，并进行电子签章。

3、无重大违法记录的书面声明：参与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；供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传参与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，并进行电子签章。

4、完税证明及缴纳社保证明：供应商须提供采购活动前一年内任意一个月的完税证明及缴纳社会保险证明，依法免税的、依法不需要缴纳社会保障资金的应提供相关文件证明；供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传前一年内任意一个月的完税证明及缴纳社会保险证明，免税的、依法不需要缴纳社会保障资金的上传相关证明文件

5、财务审计报告或资信证明：供应商须提供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》执行或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明。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。

6、提供《供应商信用记录书面声明函》：供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传《供应商信用记录书面声明函》，并进行电子签章。

7、提供《非联合体不分包投标声明》：需在项目电子化交易系统中按要求上传《非联合体不分包投标声明》视为独立投标，不分包，并进行电子签章。

五、电子化采购相关事项

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

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

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

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

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

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

（四）政府采购平台技术支持：

在线服务：通过陕西省政府采购网-在线服务进行咨询。

技术服务电话：029-96702。

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

六、招标文件获取时间、方式及地址

（一）招标文件获取时间：详见采购公告。

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

成功获取招标文件后，采购人或代理机构进行澄清或者修改的，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或代理机构将通过项目电子化交易系统发布澄清或者修改后的招标文件，供应商应当重新获取招标文件；澄清或者修改后的招标文件发布日期距提交投标文件截止日期不足15日的，采购人或代理机构顺延提交投标文件的截止时间。供应商未重新获取招标文件或者未按照澄清或者修改后的招标文件编制投标文件进行投标的，自行承担不利后果。

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

七、投标文件提交截止时间及开标时间、地点、方式

（一）投标文件提交截止时间及开标时间：详见采购公告。

（二）投标文件提交方式、地点：供应商应当在投标文件提交截止时间前，通过项目电子化交易系统提交投标文件。成功提交的，供应商将收到已提交投标文件的回执函。

（三）本项目采取网上开标，即采购人或代理机构通过项目电子化交易系统“开标/开启大厅”组织在线开标。

八、本投标邀请在陕西省政府采购网以公告形式发布

九、供应商信用融资

根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15 号）和《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号）文件要求，为助力解决政府采购成交供应商资金不足、融资难、融资贵的问题，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可登录陕西省政府采购网—陕西省政府采购金融服务平台（https://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/），选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭项目中标（成交）结果、中标（成交）通知书等信息在线向银行提出贷款意向申请、查看贷款审批情况等。

十、联系方式

采购人： 中共渭南市委办公室

地址： 朝阳大街21号

邮编： 714000

联系人： 中共渭南市委办公室经办

联系电话： 0913-2126375

代理机构： 渭南市政府采购中心

地址： 陕西省渭南市临渭区朝阳大街中段中银大厦

邮编： 714000

联系人： 渭南市公共资源交易中心经办

联系电话： 0913-2933277

采购监督机构： 渭南市财政局政府采购管理科

联系人：杨老师、刘老师

联系电话：0913-2100007

第二章 投标人须知

2.1投标人须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算（实质性要求）	本项目各包采购预算金额如下: 采购包1：5,350,000.00元 投标人的采购包投标报价高于采购包采购预算的，其投标文件将按无效处理。
2	最高限价（实质性要求）	详见第三章。 投标人的采购包投标报价高于最高限价的，其投标文件将按无效处理。
3	评标方法	（详见第五章）
4	是否接受联合体	采购包1：不接受 如以联合体投标的，联合体各方均应当具备本招标文件要求的资格条件和能力。 1.两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份参加采购活动。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 2.参加联合体的供应商均应当具备本法第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 3.联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
5	落实节能、环保产品政策	1.根据《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）相关要求，政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。 2.本项目采购的 否 产品属于节能产品政府采购品目清单中应强制采购的产品范围，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则作无效投标处理。 3.本项目采购的 否 产品属于节能产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，本项目采购的 否 产品属于环境标志产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，评审得分/响应报价相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列。

6	小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）	关于本项目采购包中执行小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除情况、具体扣除比例和规则详见第五章。
7	本国产品价格扣除（若采购项目适用本国产品标准）	本项目应执行《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）及《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30号）的要求，本项目采购包中执行本国产品价格扣除情况，具体扣除比例及规则见招标文件第五章。
8	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照随机抽取方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效投标人不足3家。
9	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在评标过程中，评标委员会认为投标人投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，评标委员会应当要求其在合理的时间内通过项目电子化交易系统进行书面说明，必要时提交相关证明材料。投标人提交的书面说明，应当加盖投标人公章，在评标委员会要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则视为不能证明其投标报价合理性。投标人不能证明其投标报价合理性的，评标委员会应当将其投标文件作为无效投标处理。
10	异常低价审查	本项目应执行财政部《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的要求，具体内容见招标文件第五章。
11	投标保证金	缴交方式：否 注：电子保函可通过陕西省政府采购金融服务平台申请办理。
12	标书费信息	免费获取
13	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳
14	投标有效期（实质性要求）	提交投标文件的截止之日起不少于 90 天。

15	招标代理服务费（实质性要求）	本项目不收取代理服务费
16	采购结果公告	采购结果将在陕西省政府采购网予以公告。
17	中标通知书	采购结果公告发布的同时，采购人或代理机构通过项目电子化交易系统向中标供应商发出中标通知书；中标供应商通过项目电子化交易系统获取中标通知书。
18	政府采购合同公告、备案	政府采购合同签订之日起2个工作日内，采购人将政府采购合同在“陕西省政府采购网”予以公告；政府采购合同签订之日起7个工作日内，采购人将本项目采购合同通过政府采购平台进行备案。
19	进口产品	不允许
20	是否组织潜在投标人现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否
21	特殊情况	出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查： （一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的； （二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的； （三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。 出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法废标。
22	其他说明	本招标文件所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“不少于”包括本数；所称的“不足”、“低于”、“超过”不包括本数。

2.2总则

2.2.1适用范围

一、本招标文件仅适用于本次公开招标采购项目。

二、本招标文件的最终解释权由中共渭南市委办公室和渭南市政府采购中心享有。对招标文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，招标项目技术、服务、商务及其他要求，评标细则及标准由中共渭南市委办公室负责解释。除上述招标文件内容，其他内容由渭南市政府采购中心负责解释。

2.2.2有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次招标的采购人是中共渭南市委办公室。

二、“投标人”是指按照采购公告规定获取了招标文件，拟参加投标和向采购人提供货物、工程或服务的法人、其他组织或者自然人。

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是渭南市政府采购中心。

四、“网上开标”是指代理机构通过项目电子化交易系统在线完成签到、开标、唱标和记录等活动，供应商通过项目电子化交易系统在线完成投标文件解密、参与开标活动。

五、“电子评标”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组和评审小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具评标报告、推荐中标候选供应商等活动。

2.3招标文件

2.3.1招标文件的构成

一、招标文件是投标人准备投标文件和参加投标的依据，同时也是资格审查、评标的重要依据。招标文件用以阐明招标项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、招标投标程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。本招标文件包括以下内容:

（一）投标邀请;

（二）投标人须知;

（三）招标项目技术、服务、商务及其他要求;

（四）资格审查;

（五）评标办法;

（六）投标文件格式;

（七）拟签订采购合同文本。

二、投标人应认真阅读和充分理解招标文件中所有的事项、格式条款和规范要求。投标人没有对招标文件全面做出实质性响应所产生的风险由投标人承担。

2.3.2招标文件的澄清和修改

一、在投标文件提交截止时间前，采购人或者代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。

二、澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，采购人或者代理机构将在陕西省政府采购网发布更正公告，投标人应及时关注本项目更正公告信息，按更正后公告要求进行响应。更正内容可能影响投标文件编制的，采购人或者代理机构将通过项目电子化交易系统发布更正后的招标文件，投标人应依据更正后的招标文件编制投标文件。若投标人未按前述要求进行投标响应的，自行承担不利后果。

2.4投标文件

2.4.1投标文件的语言

一、投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或代理机构就有关投标的所有来往书面文件均须使用中文。投标文件中如附有外文资料，主要部分要对应翻译成中文并附在相关外文资料后面。未翻译的外文资料，评标委员会将其视为无效材料。

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

三、如因未翻译而造成对投标人的不利后果，由投标人承担。

2.4.2计量单位

除招标文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3投标货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

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

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

无

三、如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法使用该知识产权的相关费用。

2.4.5投标文件的组成

投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

投标文件具体内容详见第六章。

2.4.6投标文件格式

一、投标人应按照招标文件第六章中提供的“投标文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的投标文件由投标人自行编写。

2.4.7投标报价（实质性要求）

一、投标人的报价是投标人响应招标项目要求的全部工作内容的价格体现，包括投标人完成本项目所需的一切费用。

二、投标人每种货物及服务内容只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效投标处理。

三、投标文件报价出现前后不一致的，按照招标文件第五章评标办法规定予以修正，修正后的报价经投标人通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖投标人（法定名称）电子签章，投标人未在规定时间内确认的，其投标无效。

2.4.8投标有效期（实质性要求）

投标有效期详见第二章“投标人须知前附表”，投标文件未明确投标有效期或者投标有效期小于“投标人须知前附表”中投标有效期要求的，其投标文件按无效处理。

2.4.9投标文件的制作、签章和加密（实质性要求）

一、投标文件应当根据招标文件进行编制，投标人应通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务下载投标（响应）客户端，使用客户端编制投标文件。

二、投标人应按照客户端操作要求，对应招标文件的每项实质性要求，逐一如实响应；未如实响应或者响应内容不符合招标文件对应项的要求的，其投标文件作无效处理。

三、投标人完成投标文件编制后，应按照招标文件第一章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对投标文件进行电子签章和加密。

四、招标文件澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的招标文件，投标人应重新获取澄清或者修改后的招标文件，按照澄清或者修改后的招标文件进行投标文件编制、签章和加密。

2.4.10投标文件的提交

一、（实质性要求）投标人应当在投标文件提交截止时间前，通过项目电子化交易系统完成投标文件提交。

二、在投标文件提交截止时间后，采购人或者代理机构不再接受投标人提交投标文件。投标人应充分考虑影响投标文件提交的各种因素，确保在投标文件提交截止时间前完成提交。

2.4.11投标文件的补充、修改、撤回（实质性要求）

投标文件提交截止时间前，投标人可以补充、修改或者撤回已成功提交的投标文件；对投标文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的投标文件，补充、修改后重新提交。

供应商投标文件撤回后，视为未提交过投标文件。

2.5开标、资格审查、评标和中标

2.5.1开标及开标程序

一、本项目为网上开标项目。网上开标的开始时间为投标文件提交截止时间。成功提交或解密电子投标文件的投标人不足3家的，不予开标，采购人或代理机构将作废标处理。

二、开标准备工作

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

三、解密投标文件（实质性要求）

投标文件提交截止时间后，成功提交投标文件的投标人符合招标文件规定数量的，代理机构将启动投标文件解密程序，解密时间为 30 分钟；投标人应在规定的解密时间内，使用互认的证书及签章通过项目电子化采购系统进行投标文件解密。投标人未在规定的解密时间内完成解密的，按无效投标处理。

四、开标

解密时间截止或者所有投标人投标文件均完成解密后（以发生在先的时间为准），由代理机构通过项目电子化交易系统对投标人名称、投标文件解密情况、投标报价进行展示。

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

投标人完成投标文件解密后，自主决定是否参加网上在线开标，未参加的，视同认可开标结果。

2.5.2查询及使用信用记录

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

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

2.5.3资格审查

详见招标文件第四章。

2.5.4评标

详见招标文件第五章。

2.5.5中标通知书

一、采购人或者评标委员会确认中标供应商后，代理机构在陕西省政府采购网发布中标结果公告、通过项目电子化交易系统发出中标通知书，中标供应商通过项目电子化交易系统获取中标通知书。

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

三、中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。

2.6签订及履行合同和验收

2.6.1签订合同

一、采购人应在中标通知书发出之日起三十日内与中标人签订采购合同。

二、采购人和中标人签订的采购合同不得对招标文件确定的事项以及中标人的投标文件作实质性修改。

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与中标的品牌、规格型号及技术要求一致。

二、分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于中标人的主要合同义务。

三、采购合同实行分包履行的，中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

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

采购包1：不允许合同分包；

2.6.2.2合同转包

一、严禁中标人将本项目转包。本项目所称转包，是指将本项目转给他人或者将本项目全部肢解以后以分包的名义分别转

给他人的行为。

二、中标人转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3合同公告

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

2.6.4合同备案

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

2.6.5采购人增加合同标的的权利

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2.6.6履行合同

一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

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

2.6.7履约验收方案

采购包1:

根据合同标准进行验收。

2.6.8资金支付

采购人按财政部门的相关规定及采购合同的约定进行支付。

2.7纪律要求

2.7.1评标活动纪律要求

采购人、代理机构应保证评标活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、投标人和评标委员会成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目招标文件以及代理机构现场管理规定，接受采购人委派的监督人员的监督，任何单位和个人不得非法干预和影响评标过程和结果。对各投标人的商业秘密，评标委员会成员应予以保密，不得泄露给其他投标人。

2.7.2投标人不得具有的情形（实质性要求）

一、有下列情形之一的，视为投标人串通投标:

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

（三）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;

（四）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;

（五）不同投标人的投标文件相互混装。

二、提供虚假材料谋取中标;

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人;

四、与采购人或代理机构、其他投标人恶意串通;

五、向采购人或代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益;

六、在招标过程中与采购人或代理机构进行协商谈判;

七、中标后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同;

八、未按照招标文件确定的事项签订政府采购合同;

九、将政府采购合同转包或者违规分包;

十、提供假冒伪劣产品;

十一、擅自变更、中止或者终止政府采购合同;

十二、拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；

十三、法律法规规定的其他禁止情形。

投标人有上述情形的，按照规定追究法律责任，具备一至十一条情形之一的，其投标文件无效，或取消被确认为中标供应商的资格或认定中标无效。

2.7.3采购人员及相关人员回避要求

政府采购活动中，采购人员及相关人员与投标人有下列利害关系之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前3年内与投标人存在劳动关系；

（2）参加采购活动前3年内担任投标人的董事、监事；

（3）参加采购活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人；

（4）与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（5）与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

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

2.8询问、质疑和投诉

一、询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》等规定办理。

二、供应商询问、质疑的答复主体：

根据委托代理协议约定，供应商对招标文件中采购需求的询问、质疑由 中共渭南市委办公室 负责答复；供应商对除采购需求外的招标文件的询问、质疑由 渭南市政府采购中心 负责答复；供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由 渭南市政府采购中心 负责答复。

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

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

四、供应商认为招标文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商应知其权益受到损害之日，是指：

（一）对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

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

六、供应商提出质疑时应当准备的资料

（一）质疑书正本1份（政府采购供应商质疑函范本详见附件）；

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

（三）法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；

（四）委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

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

答复主体：采购单位

联系人：市委办公室经办

联系电话：0913-2126375

地址：朝阳大街21号

邮编：714000

答复主体：代理机构

联系人：公共资源交易中心经办

联系电话：0913-2933277

地址：车雷大街69号

邮编：714000

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

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

投诉受理单位：本采购项目同级财政部门（政府采购供应商投诉书范本详见附件）。

第三章 招标项目技术、服务、商务及其他要求

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

（注：当采购包的评标方法为最低评标价法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

3.1采购项目概况

渭南市委项目位于渭南市临渭区朝阳大街21号，包括北院5栋办公楼，1栋会议中心，南院2栋办公楼，1个电视电话会议室。项目共包含2个监控室、4个门卫室。冬季供暖南、北两院各有一个换热站。

3.2服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1:

采购包预算金额（元）: 5,350,000.00

采购包最高限价（元）: 5,350,000.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	物业管理服务	1.000	5,350,000.00	批	物业管理	否	否	否	否	否

是否涉及本国产品:

采购包1:

采购包1:

（1）报价要求:

序号	报价内容	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	物业管理服务	批	元	5,350,000.00	总价	无

（2）报价明细要求:

物业管理服务

序号	报价明细内容	报价要求	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	物业管理服务	物业管理服务	批	元	5,350,000.00	总价	无

3.2.2服务要求

采购包1:

标的名称：物业管理服务

序号	参数性质	技术参数与性能指标
1		项目概况 渭南市委项目位于渭南市临渭区朝阳大街21号，包括北院5栋办公楼，1栋会议中心，南院2栋办公楼，1个电视电话会议室。项目共包含2个监控室、4个门卫室。冬季供暖南、北两院各有一个换热站。
2		物业服务对象 渭南市市委工作人员、外来办事人员及会议参会人员等。
3		物业服务范围 渭南市委南、北两院范围内所有室内外的公共区域，包含公共卫生间、会议室。

4		物业服务内容 1、房屋日常维修与管理 市委办公楼室内外公共区域，包含楼梯间、走廊通道、会议室（南院电视电话会议室除外）、公共卫生间、停车场、共用设施设备使用的房屋以及相关的行人道、行车道公共设施的维修、养护和管理。 2、共用设施设备的日常运行、维修和维护管理 2.1、日常修缮服务。负责服务范围内的门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯泡、插销、排风扇、新风口、阀门的维修与服务；负责办公楼外灯具、阀门、仪表的维修服务。 2.2、办公楼的共用设施设备的维护、维修，包含物业使用人共同使用的供配电系统、给排水系统、照明系统、通风系统及其它共用设施设备。 2.3、空调系统的维保。负责会议中心空调系统日常小修及维保工作，定期对空调系统进行清洁，保证设备表面无灰尘，运转良好。空调主机保养和大型维修由市委办委托专业第三方进行。 2.4、供暖设备的运行。冬季采暖季南北两院供暖系统24小时运行，板换清洗及维护由市委办委托专业第三方进行。 2.5、由物业公司委托专业第三方维保单位对电梯进行维护保养，电梯管理员跟进监督并安排年检。 3、保洁服务 3.1、负责物业服务区域公共环境的清洁保洁，包括大楼屋顶、阳台、楼内楼梯间、电梯间、走廊通道、地下室、公共卫生间，以及相关的行人道、行车道、绿化带及其他公共部位的日常保洁服务。 3.2、负责会议室、接待室的保洁。 3.3、负责室外区域的保洁工作，包含室外栏杆、石材表面、灯具、公区标识、宣传牌、信报箱、垃圾桶等。 3.4、防疫消杀（含灭四害）由市委办委托专业机构负责。 3.5、配合市委机关按照国家卫生城市标准执行，配合创文、创卫相关工作。 4、秩序维护服务 4.1 负责市委机关的公共秩序维护和安全防范工作，包含公共区域的安全巡视检查、来访人员登记、防汛紧急处置等。 4.2服务监控的24小时值班工作。 4.3 负责车辆进出、停放的秩序及安全防范工作。 4.4 负责协助保卫科、信访局处理上访。 4.5 根据保卫科安排，负责市委机关各类突发事件应急处置。 4.6 做好消防教育宣传和培训工作，定期检查灭火器，发生火灾突发事件及时响应。 4.7 消防器材（含灭火器）的更换，会议中心消防系统联动调试（出具报告）和消防控制室值守由市委办委托专业第三方机构进行。 5、会议服务 5.1、负责会议室内设施设备的管理与维护。 5.2、在甲方的统一调配安排下，做好会议室的布置、会前、会中、会后服务及迎送、接待、礼仪等。 5.3、负责甲方各类大型活动的礼仪服务。 5.4、负责6号楼、3号楼会议室弱电设备调试、日常维护保养。 6、客户服务 负责项目的客服工作，定期开展回访，处理业主报修、投诉等工作，及时跟进反馈。 7、工器具、设备及耗材 物业管理服务中满足物业服务工作而需要的工器具、设备及耗材，须由投标人向市委办申请，市委办负责采购。 8、其他服务 8.1、配合开展文化、体育、展览等活动。 8.2、各类应急突发事件处理。 8.3、协助市委相关科室对市委机关改造施工进行管理，监管施工过程等。 8.4、根据市委机关需求提供相应有偿服务。
5		物业服务要求 1、保密性。要求物业工作人员遵守工作纪律，保守市委机关相关秘密。 2、规范化和标准化服务。按“全国物业管理示范大厦标准”“陕西省物业管理一级标准”及“质量管理体系”“环境管理体系”“职业健康体系”进行规范服务。 3、建立规范的物业管理档案，按年向市委办提交。 4、员工统一着装，佩戴明显标识，工作规范，作风严谨。

6		物业人员要求 1、项目经理要求 项目经理要求有3年以上管理大型物业项目经验，持有物业管理证书，熟悉ISO9001质量管理体系，具有一定的沟通、协调能力，能熟练使用计算机，办事有条理，工作严谨认真。 2、主要管理人员要求 工程主管持相关证书。秩序主管要求3年以上相关工作经验，身体素质好，有较强的组织协调和训练能力，党员、转业军人优先。 3、技术岗位要求 技术人员必须具有相应的证书，电工等工程人员须具备岗位技能证。 4、秩序员：身体健康，品德优良，思想作风过硬，听指挥，遵守纪律，工作责任心强。年龄18-58岁，身高170厘米以上，初中以上文化，能说标准的普通话。退伍军人、中共党员、民主党派积极分子优先。 5、内勤兼客服熟知物业管理理论，熟练操作办公软件，具有一定的库房管理知识和公文写作能力。 6、保洁员：2年以上清洁服务工作经验，动手能力强，业务熟练，身体健康，肯吃苦耐劳。 7、投标文件中拟定的物业服务主要管理人员保持稳定，在服务期限内不得随意更换。中标人应按合同要求，满足各个岗位的人员数量、质量需要。 8、人员配置要求（不少于107人）。 整个项目根据实际情况与服务需求情况来确定，以下为基本人员设置。岗位设置最低人数不得低于107人，提供物业服务主要管理人员的学历证书及相关资格证书（以本人学位证书及相关资格证书加盖投标人公章的复印件为准）。 渭南市委物业服务项目人员编制：项目经理 1人、项目副经理 1人、客服主管兼内勤 1人、会务部主管1人、会务员10人 、设备维护工程师2人、VIP服务员4人、工程维修部主管1人、水电维修工8人、供暖季节工10人（按5个月计算）、保洁部主管1人、保洁组长1人、保洁员22人、秩序维护部主管1人、组长3人、秩序员40人，合计107人。

7		物业服务质量标准 1、给排水设备运行维护 给排水设备运行维护是指为保证市委机关给排水设备、设施的正常运行使用所进行的日常养护维修。 1.1、服务内容：对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修。 1.2、服务标准：加强每日检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管道、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，水箱保持清洁卫生并定期消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通；及时发现并解决故障，零维修合格率100%，故障排除不过夜，做好节约用水工作。 2、供电设备管理维护 供电设备管理维护是指为保证供电系统正常运行，对供电设备的日常管理和养护维修。 2.1、服务内容：对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。 2.2、服务标准：对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电；每年对高低压配电系统保养除尘1次；建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗；建立24小时运行维修值班制度，及时排除故障，维修合格率100%；加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电安全。 3、电梯系统的日常保洁和管理 3.1、电梯系统的日常保洁和管理是指保证电梯设备正常使用所进行的日常保洁及管理。 3.2、服务标准：保证电梯的安全运行，发生故障后应在5分钟内联系维保单位，并设立警示牌，出现人员被困现象应在30分钟内完成救援工作。 4、环境卫生管理 4.1、环境卫生管理是指对公共部位及道路等公共场地的日常清洁保养。 4.2、服务标准：建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查、监督、楼梯、扶手、大厅、走廊、电梯间、地下室、天台、内外墙面、停车场、道路等所有公共区域保持清洁，无随意占道和堆放杂物，不见废弃物、污渍，卫生间洁净无异味；及时清扫积水积雪，确保办公区和卫生责任区容貌整洁。 5、安防、停车场管理 5.1、安防、停车场管理是指为保证市委机关正常工作秩序对来人来访登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故，办公区车辆秩序管理等。 5.2、服务标准：建立秩序维护、车辆、道路及公共秩序等管理制度并认真落实，确保市委机关正常工作环境；严格验证、登记，环境秩序良好；做好安全防范和日常巡逻工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件；道路畅通，车辆停放有序。 6、会议服务 6.1、会议服务是指为市委各部门提供会议服务，包含会前、会中、会后服务，包含各类签约、颁奖等大型活动的礼仪服务，会议室内设施设备的管理与维护，会议室（不包含南院电视电话会议室）弱电设备调试、日常维护保养。 6.2、服务标准：建立会议服务流程和标准，要求仪容仪表、文明用语、服务规范均有详细标准。能够提供符合市委机关特性的会议、签约、颁奖、接待等大型活动礼仪服务。服务时间要求全天24小时值守（包含法定节假日），能够随时召开会议，应对突发情况。

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1:

自合同签订之日起1年(采购人根据中标人的考评决定是否续签，但续签期限不能超过1年)。

3.3.2服务地点

采购包1:

渭南市朝阳大街东段21号

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

按照本采购项目指标具体要求进行验收。

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5支付约定

采购包1:

1、 进度款，第一季度支付，达到付款条件起15个工作日内，支付合同总金额的25.0%

2、 进度款，第二季度支付，达到付款条件起15个工作日内，支付合同总金额的25.0%

3、 进度款，第三季度支付，达到付款条件起15个工作日内，支付合同总金额的25.0%

4、 进度款，第四季度支付，达到付款条件起15个工作日内，支付合同总金额的25.0%

3.3.6违约责任与解决争议的办法

采购包1:

详见合同约定。

3.4其他要求

无

第四章 资格审查

资格审查由采购人或代理机构组建的资格审查小组依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格，并出具资格审查报告。

资格审查标准及要求如下:

4.1一般资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	投标函

4.2特殊资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	营业执照等证明文件	供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传合法注册的法人或其他组织的营业执照等证明文件，自然人上传身份证明，并进行电子签章。	按要求提交的相关资格证明材料
2	法定代表人或被授权人证明文件	供应商应授权合法的人员参加政府采购活动的，（供应商为法人单位的）法定代表人亲自参加时，须提供本人身份证复印件；法定代表人授权他人参加时，须提供法定代表人委托授权书及授权代表身份证。（供应商为非法人单位的）响应文件中凡是需要法定代表人签字或盖章之处，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，且不能与分支机构同时参与。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传法定代表人身份证明或法定代表人授权书及授权代表身份证证明文件，并进行电子签章。	法定代表人证明书或授权委托书

3	无重大违法记录的书面声明	参与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；供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传参与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，并进行电子签章。	三年内无重大违法记录书面声明函
4	完税证明及缴纳社保证明	供应商须提供采购活动前一年内任意一个月的完税证明及缴纳社会保险证明，依法免税的、依法不需要缴纳社会保障资金的应提供相关文件证明；供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传前一年内任意一个月的完税证明及缴纳社会保险证明，免税的、依法不需要缴纳社会保障资金的上传相关证明文件	按要求提交的相关资格证明材料
5	财务审计报告或资信证明	供应商须提供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》执行或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明。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。	按要求提交的相关资格证明材料
6	提供《供应商信用记录书面声明函》	供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传《供应商信用记录书面声明函》，并进行电子签章。	信用记录声明
7	提供《非联合体不分包投标声明》	需在项目电子化交易系统中按要求上传《非联合体不分包投标声明》视为独立投标，不分包，并进行电子签章。	非联合体不分包投标声明

4.3落实政府采购政策资格审查

采购包1:

序号	**审查内容**	**具体标准和要求**	**关联投标（响应）文件格式文件**

1	本采购包属于专门面向中小企业采购。	本项目专门面向中小企业，参与的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应提供《中小企业声明函》；为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；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）。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

第五章 评标办法

5.1总则

一、根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》等法律规章，结合采购项目特点制定本评标办法。

二、评标工作由代理机构负责组织，具体评标事务由采购人或代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由采购人代表和评审专家组成。

三、评标工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的评标程序和标准对待所有的投标人。

四、本项目采取电子评标，通过项目电子化交易系统完成评标工作。评标委员会成员、采购人、代理机构和投标人应当按照本招标文件规定和项目电子化交易系统操作要求开展或者参加评标活动。

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

六、评标过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预评标活动。投标人非法干预评标活动的，其投标文件将作无效处理；代理机构、采购人及其工作人员、采购人监督人员非法干预评标活动的，将依法追究其责任。

5.2评标委员会

采购包1： 共5人， 其中评审专家4人， 采购人代表1人。

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

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

三、评标委员会成员获取解密后的投标文件，开展评标活动。出现应当回避的情形时，评标委员会成员应当主动回避；代理机构按规定申请补充抽取评审专家；无法及时补充抽取的，采购人或者代理机构应当封存供应商投标文件，按规定重新组建评标委员会，解封投标文件后，开展评标活动。

四、评标委员会按照招标文件规定的评标程序、评标方法和标准进行评标，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解招标文件；

（二）审查供应商投标文件等是否满足招标文件要求，并作出评价；

（三）根据需要要求采购组织单位对招标文件作出解释；根据需要要求供应商对投标文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

（四）推荐中标候选供应商，或者受采购人委托确定中标供应商；

（五）起草评标报告并进行签署；

（六）向采购组织单位、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

5.3评标方法

采购包1：综合评分法

5.4评标程序

5.4.1熟悉和理解招标文件和停止评标

一、评标委员会正式评审前，应当对招标文件进行熟悉和理解，内容主要包括招标文件中供应商资格资质性要求、采购项目技术、服务和商务要求、评审方法和标准以及可能涉及签订政府采购合同的内容等。

二、本招标文件有下列情形之一的，评标委员会应当停止评标：

（一）招标文件的规定存在歧义、重大缺陷的；

（二）招标文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；

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

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

（五）招标文件规定的评标方法是综合评分法、最低评标价法之外的评标方法，或者虽然名称为综合评分法、最低评标价法，但实际上不符合国家规定；

（六）招标文件将投标人的资格条件列为评分因素的；

（七）招标文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

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

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

5.4.2符合性审查

评标委员会依据本招标文件的实质性要求，对符合资格的投标文件进行审查，以确定其是否满足本招标文件的实质性要求。本项目符合性审查事项，必须以本招标文件明确规定的实质性要求作为依据。

在符合性审查过程中，如果出现评标委员会成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背政府采购基本原则和招标文件规定。

符合性审查标准见下表（按以下顺序审查）：

采购包1：

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件

1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	1.在评标过程中，评标委员会认为投标人报价明显低于其他实质性响应的投标人报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，评标委员会应当要求其在合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就投标人提供的货物、工程和服务的主营业务成本（应根据投标人企业类型予以区别）、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。 2.投标人提交的相关说明和证明材料，应当加盖投标人（法定名称）电子印章，在评标委员会要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关证明材料无效。投标人不能证明其投标报价合理性的，评标委员会应当将其投标文件作为无效处理。	开标（报价）一览表 投标（响应）报价明细表
2	投标文件项目名称、项目编号	投标文件以下三处的项目名称、项目编号无遗漏，且与本项目一致：（1）封面；（2）投标函；（3）法定代表人委托授权书。 说明：以投标邀请函中的项目名称、项目编号为准。	投标函 投标文件封面 法定代表人证明书或授权委托书
3	投标文件签字、盖章	投标文件签字、盖章符合招标文件要求，且无遗漏。	开标（报价）一览表 中小企业声明函 信用记录声明 商务应答表 人员情况表 按要求提交的相关资格证明材料 业绩表 产品技术参数表（服务内容及服务要求应答表） 三年内无重大违法记录书面声明函 合同文本 供应商承诺书（一）（二） 投标函 投标（响应）报价明细表 残疾人福利性单位声明函 非联合体不分包投标声明 投标文件封面 格式自拟，内容不限 监狱企业的证明文件 法定代表人证明书或授权委托书

4	投标文件有效期	符合招标文件的要求。	投标函
5	投标报价	同时满足以下条款：（1）投标报价符合唯一性要求；（2）投标报价表填写符合要求；（3）报价货币符合招标文件要求；（4）未超出采购预算或招标文件规定的最高限价。	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表
6	合同条款	完全理解并接受招标文件合同条款的要求。	合同文本
7	投标人承诺	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》。	供应商承诺书（一）（二）
8	对技术和商务要求响应	完全理解并接受招标文件中技术和商务要求。	商务应答表 产品技术参数表（服务内容及服务要求应答表）

以上实质性要求全部响应并满足采购需求的，则通过符合性审查；如有任意一项未响应或不满足采购需求的，则按无效投标文件处理。如果评标委员会认为投标人有任意一项不通过的，应在符合性审查表中载明不通过的具体原因。

5.4.3解释、澄清有关问题

一、评标过程中，评标委员会认为招标文件有关事项表述不明确或需要说明的，可以提请代理机构书面解释。代理机构的解释不得改变招标文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及投标人权益的以有利于投标人的原则进行解释。

二、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，评标委员会应当要求投标人作出必要的澄清、说明或更正，并给予投标人必要的反馈时间。投标人应当按评标委员会的要求进行澄清、说明或者更正。投标人的澄清、说明或者更正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。澄清、说明或者更正不影响投标文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是投标文件的组成部分。

三、投标人的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出投标文件的范围、不实质性改变投标文件的内容、不影响投标人的公平竞争、不导致投标文件从不响应招标文件变为响应招标文件的条件。下列内容不得澄清：

（一）投标人投标文件中不响应招标文件规定的技术参数指标和商务应答；

（二）投标人投标文件中未提供的证明其是否符合招标文件资格、符合性规定要求的相关材料；

（三）投标人投标文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

四、投标文件报价出现下列情况的，按以下原则处理：

（一）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

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

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表总价为准，并修改单价；

（四）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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

五、对不同语言文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

六、代理机构宣布评标结束前，投标人应通过项目电子化交易系统随时关注评标消息提示，及时响应评标委员会发出的澄清、说明或更正要求。投标人未能及时响应的，自行承担不利后果。

评标委员会应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

5.4.4比较与评价

评标委员会应当按照招标文件规定的评标细则及标准，对符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

5.4.5复核

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

5.4.6确定中标候选人名单

采购包1： 按投标人综合得分从高到低进行排序，确定3名中标候选人。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按投标人提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列；得分且投标报价且提供的优先采购产品认证证书数量相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

5.4.7编写评标报告

评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的评标记录和评标结果编写的报告，其主要内容包括:

一、招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点;

二、投标人名单和评标委员会成员名单;

三、评审方法和标准;

四、开标记录和评审情况及说明，包括投标无效供应商名单及原因;

五、评标结果，确定的中标候选人名单或者经采购人委托直接确定的中标人;

六、其他需要说明的情况，包括评标过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者补正，评标委员会成员的更换等;

七、报价最高的投标人为中标候选人的，评标委员会应当对其报价的合理性予以特别说明。

评标委员会成员应当在评标报告中签字或加盖电子签章确认，对评标过程和结果有不同意见的，应当在评标报告中写明并说明理由。签字但未写明不同意见或者未说明理由的，视同无意见。拒不签字或加盖电子签章又未另行说明其不同意见和理由的，视同同意评标结果。

5.5评标争议处理规则

评标委员会在评标过程中，对于符合性审查、对投标人文件作无效投标处理及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则作出结论，但不得违背法律法规和招标文件规定。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。持不同意见的评标委员会成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者招标文件规定的，应当及时向采购人或代理机构书面反映。采购人或代理机构收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

5.6评标细则及标准

一、评标委员会只对通过资格审查的投标文件，根据招标文件的要求采用相同的评标程序、评分办法及标准进行评价和比较。

二、评标委员会成员应依据招标文件规定的评分标准和方法独立评审。

5.6.1评分办法

若采用综合评分法的，由评标委员会各成员对通过资格检查和符合性审查的投标人的投标文件进行独立评审。 投标报价得分=（评标基准价／投标报价）×100

评标总得分＝F1×A1＋F2×A2＋……＋Fn×An

F1、F2……Fn分别为各项评审因素的得分;

A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重（A1＋A2＋……＋An＝1）。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

5.6.2评分标准

采购包1：

评审内容		评审标准			
分值构成		技术部分40.00分 商务部分45.00分 报价得分15.00分			
评审因素分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文件格式文件
	总体服务方案	一、评审内容 针对本项目服务内容及服务要求提出适用于本项目的总体方案，方案内容包含：①服务内容及服务标准；②服务目标；③服务计划；④服务理念及特色。 二、评审标准 1.可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案； 2.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8分） ①服务内容及服务标准：每完全满足一个评审标准得 1分，满分 2分； ②服务目标：每完全满足一个评审标准得 1分，满分 2分； ③服务计划：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 2 分； ④服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 1分，满分 2分。	8.0000	主观	格式自拟，内容不限

会议服务方案	一、评审内容 针对本项目服务内容及服务要求提出会议服务管理方案，内容包括：①会议服务保障；②会议服务标准。 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 3 分） ①会议服务保障：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；②会议服务标准：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。	3.0000	主观	格式自拟，内容不限
设施设备维修、维护服务方案	一、评审内容 针对本项目服务内容及服务要求，提出设施设备的日常运行、维修和维护管理方案，内容包括但不限于：①楼宇内外设施设备；②给排水设备；③供电设施设备；④空调系统等服务方案。 二、评审标准 1.可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；2.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 分） ①楼宇日常养护维护和日常维修：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1分； ②给排水设备运行维护：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1分； ③供电设施设备的维护：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1分；④空调系统运行维护服务：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1分。	4.0000	主观	格式自拟，内容不限

技术评审	保洁服务方案	一、评审内容 针对本项目服务内容及服务要求，提出具体的保洁服务方案，内容包括：①室内外区域保洁；②垃圾清理方案。 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 3 分） ①室内外区域保洁：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分； ②垃圾清理方案：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分1.5分。	3.0000	主观	格式自拟，内容不限
	秩序维护等服务方案	一、评审内容 针对本项目服务内容及服务要求，提出具体的秩序维护服务方案，内容包括但不限于：①门岗安全管理；②巡逻防范管理；③消防安全管理。 二、评审标准 1.可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 2.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门岗安全管理：每完全满足一个评审标准得 1分，满分2分； ②巡逻防范管理：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分2分； ③消防安全管理：每完全满足一个评审标准得 1分，满分2分。	6.0000	主观	格式自拟，内容不限

管理制度	一、评审内容 具有健全的管理制度，包括但不限于：①内控制度：内部管理制度、监督机制、保密制度等；②人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、人员安全责任制度、仪容仪表制度等。 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说明； 2.可实施性：切合本项目实际情况，步骤清晰、合理，可操作性强； 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内控制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分1.5 分； ②人员管理制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分1.5 分。	3.0000	主观	格式自拟，内容不限
培训考核方案	一、评审内容 针对本项目制定培训考核方案，内容包括：①培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导等方面制定培训方案②考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。 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及说明； 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培训：每完全满足一项评审标准得0.5 分，满分1.5 分； ②考核：每完全满足一项评审标准得0.5 分，满分1.5 分。	3.0000	主观	格式自拟，内容不限

	节能降耗方案	一、评审内容 根据本项目提出详细的水电等节能降耗方案，内容包括：①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。 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细描述及说明； 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 分）①节能降耗原则：每完全满足一个评审标准得1分，满分2分；②节能降耗的具体措施：每完全满足一个评审标准得 1分，满分2分。	4.0000	主观	格式自拟，内容不限
	应急预案	一、评审内容 根据本项目特点制定应急方案，内容包括：①突发紧急事件：火灾、水灾、用电、消防、地震的应急预案②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事的应急预案 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。三、赋分标准（满分 4 分） ①突发紧急事件：每完全满足一个评审标准得 1分，满分2分；②违法事件：每完全满足一个评审标准得 1分，满分2分。	4.0000	主观	格式自拟，内容不限
	保密方案	一、评审内容 针对本项目制定保密方案，方案包括：保密管理制度及保密培训。 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，提出步骤清晰、合理的方案； 三、赋分标准（满分 2 分） 保密管理制度及保密培训：每完全满足一个评审标准得1分，满分2分。	2.0000	主观	格式自拟，内容不限

	业绩	提供 2023年1月1日以来类似项目合同（要求合同完整，能体现甲乙双方名称、合同期限、服务内容、合同金额及盖章）赋分依据：每份合格合同得2分，最高10分。	10.0000	客观	业绩表

商务评审	项目经理、副经理	1.项目经理1人（满分5分）： ①拟派项目经理50周岁以下； ②本科及以上学历； ③具有物业管理师等级证书； ④有同类项目5年以上物业管理工作经验； ⑤投标人为项目经理缴纳的开标前六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料，至少包含养老保险）。 赋分依据：提供（1）身份证复印件1分；（2）提供学历证明（学信网截图）1分；（3）物业管理师等级证书（技能人才评价工作网网站截图）三级得0.5，二级得1分；（4）物业管理工作经验证明文件或被服务单位加盖公章的证明材料1分；（5）社保缴纳证明1分。未提供不得分。 2.项目副经理1人（满分5分） ①大专及以上学历； ②具有物业管理师等级证书； ③有同类项目2年以上物业管理工作经验； ④投标人为项目副经理缴纳的开标前六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料，至少包含养老保险）。 赋分依据：提供（1）身份证复印件1分；（2）提供学历证明复印件（学信网截图）1分；（3）物业管理师等级证书（技能人才评价工作网网站截图）1分；（4））物业管理工作经验证明文件或被服务单位加盖公章的证明材料1分；（5）社保缴纳证明1分。未提供不得分。	10.0000	客观	人员情况表
		1.主管3人（每人3分，满分9分）①客服主管、会务主管、保洁主管45周岁以下；②在本公司工作3年以上工作证明；③客服主管、会务			

	部门主管	主管、保洁主管具有物业行业相关证书；④投标人为其缴纳的开标前六个月内至少一个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料，至少包含养老保险）；赋分依据：提供（1）提供工作证明或劳动合同每人1分；（2）物业行业相关证书每人1分；（3））社保缴纳证明每人1分。未提供不得分。 2.秩序主管1人（3分） ①秩序主管45周岁以下；②在本公司工作3年以上工作证明；③具有消防相关证书；④投标人为其缴纳的开标前六个月内至少一个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料，至少包含养老保险）； 赋分依据：提供（1）提供工作证明或劳动合同1分；（2）物业消防相关证书1分；（3）社保缴纳证明1分。未提供不得分。 3.工程主管1人（3分） ①在本公司工作3年以上工作证明；②具有高压电工证；③投标人为其缴纳的开标前六个月内至少一个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料，至少包含养老保险）； 赋分依据：提供（1）工作证明或劳动合同1分；（2）高压电工证1分；（3）社保缴纳证明1分。未提供不得分。 4.秩序员（5分） 提供秩序员安全证。 赋分依据：提供秩序员安全证全部人员计5分，缺一个扣0.5分，直至扣完。	20.0000	客观	人员情况表

	服务承诺	1、书面承诺函：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人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 1 分。 2、书面承诺函：上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、 病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行，得 1 分。 3、书面承诺函：储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突 发事件处置，得 1 分。 赋分依据：供应商需提供加盖公章的书面承诺函，格式自拟，未提供承诺函不得分。	3.0000	客观	格式自拟，内容不限
	业主评价	提供近3年在管项目业主单位盖章确认的业主评价（满意度调查）表；每提供一份得0.5分，最高2分。	2.0000	客观	格式自拟，内容不限
异常低价审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序： （1）市委机关物业管理服务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，即市委机关物业管理服务响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%。 （2）市委机关物业管理服务响应报价低于通过符合性审查且报价次低供应商响应报价50%的，即市委机关物业管理服务响应报价<通过符合性审查且报价次低供应商响应报价×50%。 （3）市委机关物业管理服务响应报价低于最高限价45%的，即市委机关物业管理服务响应报价<最高限价×45%。 （4）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价（数量报价下，投标人的报价明显	0.0000	客观	投标（响应）报价明细表

		高于其他通过符合性审查投标人的报价），有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。			开标（报价）一览表
价格评审	价格评审	报价得分=(评审基准价／评审报价)×100×价格权重。满足采购文件要求且评审报价最低的为基准价，因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算基准价和评审报价。注：若报价形式为总价、单价、折扣、上浮率时，评审报价=投标报价，扣除价=评审报价×扣除比例=投标报价×扣除比例，扣除后评审报价=评审报价-扣除价=投标报价×（1-扣除比例）。	15.0000	客观	开标（报价）一览表 投标（响应）报价明细表

采购包1：

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

说明：

1、评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位；

2、评分标准中要求提供复印件的证明材料须清晰可辨。

若采用最低评标价法的，投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人。采用最低评标

价法评标时，除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不能对投标人的投标价格进行任何调整。

5.7废标

本次政府采购活动中，出现下列情形之一的，予以废标：

一、符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；

二、出现影响采购公正的违法、违规行为的；

三、投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

四、因重大变故，采购任务取消的。

废标后，代理机构将在“陕西省政府采购网”上公告。对于评标过程中废标的采购项目，评标委员会应当对招标文件是否存在不合理条款进行论证，并出具书面论证意见。

5.8定标

5.8.1 定标原则

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

二、采购人在收到评标（评审）报告后5个工作日内，在评标（评审）报告确定的中标（成交）候选供应商名单中按顺序确定中标（成交）供应商。中标（成交）成交候选供应商并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定中标（成交）供应商。

三、采购人逾期未确定中标（成交）供应商且不提出异议的，视为确定评标（评审）报告提出的排序第一的供应商为中标（成交）供应商。

四、根据采购人确定的中标（成交）供应商，代理机构在陕西省政府采购网上发布中标（成交）结果公告，同时向中标（成交）供应商发出成交通知书。

5.9评标专家在政府采购活动中承担以下义务

（一）遵守评审工作纪律；

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

（三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；

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

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

（六）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项；

（七）法律、法规和规章规定的其他义务。

5.10评标专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律

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

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

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

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

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，除因配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉

等事项外，不得向外界透露评审内容。

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

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

第六章 投标文件格式

采购包1：

详见附件：投标（响应）报价明细表

详见附件：投标文件封面

详见附件：开标（报价）一览表

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：投标函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：商务应答表

详见附件：非联合体不分包投标声明

详见附件：三年内无重大违法记录书面声明函

详见附件：供应商承诺书（一）（二）

详见附件：产品技术参数表（服务内容及服务要求应答表）

详见附件：法定代表人证明书或授权委托书

详见附件：信用记录声明

详见附件：按要求提交的相关资格证明材料

详见附件：格式自拟，内容不限

详见附件：业绩表

详见附件：人员情况表

详见附件：合同文本

第七章 拟签订采购合同文本

详见附件：物业项目合同草案.docx

投标（响应）报价明细表

项目编号： ZCSP-渭南市-2026-00454

项目名称： 市委机关物业管理服务

采购包： 市委机关物业管理服务

投标人名称：

物业管理服务

序号	报价内容	服务范围	服务标准	计量单位	服务要求	报价形式	服务时间	最高限价	单价	数量	响应报价
1	物业管理服务	{供应商响应}	{供应商响应}	批	{供应商响应}	总价	{供应商响应}	5350000元	{=响应报价/数量}元	1.0000	{供应商响应}元
										合计：	
备注：_____											

时间： 年 月 日

签章：

投标文件
采购项目名称：{项目名称}
采购项目编号：{项目编码}
采购包号：{包号}
投标人名称：{供应商名称}
日期:{当前日期}

开标（报价）一览表

项目编号： ZCSP-渭南市-2026-00454

项目名称： 市委机关物业管理服务

采购包： 1(市委机关物业管理服务)

投标人（供应商）名称:

序号	报价内容	报价形式	最高限价	响应报价
1	市委机关物业管理服务	总价	5350000 元	「汇总引用」 元
				合计报价： 0 （零元整）
备注：_____				

时间： 年 月 日

签章:

监狱企业的证明文件

注：1、根据《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。

投标（响应）函

致：{代理机构名称}

我单位作为{项目名称}（项目编号：{项目编码}）的投标（响应）供应商，自愿参与本项目政府采购活动，充分理解采购文件的要求，在此郑重声明及承诺：

一、我单位具有独立承担民事责任的能力；

二、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

三、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

四、我单位具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

五、我单位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；

六、我单位满足采购文件规定的特定条件；

七、我单位不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为；

八、我单位不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商；

九、我单位不存在与其他供应商委托同一单位或者个人编制投标（响应）文件、办理投标（响应）事宜的情形；

十、如本项目采购过程中需要提供样品，我单位提供的样品即为中标（成交）后将要提供的产品，我单位对提供样品的性能和质量负责，因样品存在缺陷或者不符合采购文件要求导致未能中标（成交）的，我单位愿意承担相应不利后果；

十一、我单位一旦中标（成交），将严格按照采购文件规定交纳代理服务费、履约保证金，在约定期限内签订采购合同，并严格履行采购合同规定的责任和义务；

十二、我单位在本项目使用的任何技术、产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由我单位承担所有相关责任；

十三、我单位为本项目实施涉及的商品包装和快递包装，均符合《商品包装政府采购需求标准（试行）》《快递包装政府采购需求标准（试行）》的要求，包装适应于远距离运输、防潮、防震、防锈和防野蛮装卸，以确保货物安全无损运抵指定地点。

十四、我单位完全接受和理解本项目采购文件规定的实质性要求；

十五、我单位承诺，响应有效期为提交响应文件截止之日起{投标（响应）有效期天数}天；

根据采购文件规定，以上承诺事项如需提供相关证明材料的，以投标（响应）文件中提供的证明材料为准。本函发出后，即对我单位产生约束力，我单位保证严格遵守本响应函的各项承诺，并对本次提交的投标（响应）文件全部内容真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我单位愿意接受以提供虚假材料谋取入围、成交的法律责任。

特此声明。

供应商名称：{供应商名称}（签章）

日 期: {当前日期}

说明：
1.重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。根据《财政部关于<中华人民共和国政府采购法实施条例>第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见》（财库〔2022〕3号）规定，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。
2.需供应商提供的财务状况证明、履行合同所必需的设备和专业技术能力等证明材料的，按照本项目采购文件的规定提供。

中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加{采购单位名称}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（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1.{标的名称}，属 于 {采购文件中明确的所属行业}行业；承接企业为，从业人员 人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于；

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(签章)：{供应商名称}

日 期: {当前日期}

注：

1、供应商根据《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）规定，结合自身实际，确定对应的中小企业划型。

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从业人员、营业收入、资产总额均填0，根据提交投标（响应）文件时的实际情况填写企业类型。

3、供应商不属于中小企业的，无需提供此声明。

标的名称	
所属行业	请选择
制造商/承接（承建）企业名称	
是否为新成立企业	否
从业人员（人）	
营业收入（万元）	
资产总额（万元）	
企业规模	请选择一个企业

确定 取消

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{采购单位名称}单位的{项目名称}采购活动由本单位承接服务。

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（签章）：{供应商名称}

日 期: {当前日期}

注:
1.残疾人福利性单位视同小型、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。残疾人福利性单位本身属于小型、微型企业或者监狱企业的，不重复享受政策。
2.供应商不属于残疾人福利性单位的，不提供此声明。

商务应答表

项目名称：{采购项目名称}

项目编号：{采购项目编号}

包号：{采购包编号}

序号	招标文件要求	投标文件应答

注：1.以上表格格式行、列可增减。

2.投标人根据招标文件的全部商务要求逐条填写此表，并按招标文件要求提供相应的证明材料。

格式1：法定代表人（负责人）身份证明

渭南市政府采购中心：

〈法定代表人（负责人）姓名〉系〈供应商全称〉的法定代表人（负责人），特此证明。

法定代表人身份证复印件 （有人像面）
法定代表人身份证复印件 （有国徽面）

供应商：（供应商全称并加盖公章）

日期：　　年　月　日

格式 2：法定代表人授权委托书

渭南市政府采购中心：

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_包政府采购活动，就该项目的响应、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。本授权自开启之日起生效，有效期与响应文件有效期一致。

被授权代表职务：_____ 性别：_____

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）

电话：_____ 通讯地址：_____

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. 法人的分支机构参与投标时，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。

2.若所投项目只有一个标段，包号请填 1；若所投项目有多个标段，包号请如实填写。

供应商信用记录书面声明函

渭南市政府采购中心：

我方作为《项目名称》（项目编号：___）第__包的供应商，在此郑重声明：

1、我方____（填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

2、我方____（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法案件当事人名单。

3、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

注：若所投项目只有一个标段，包号请填 1；若所投项目有多个标段，包号请如实填写。

格式自拟，内容不限

格式自拟，内容不限

供应商承诺书（一）（二）

（供应商承诺书共两个，供应商均须进行响应并加盖公章。）

供应商承诺书（一）

（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、我方响应产品的生产（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

供应商承诺书（二）

（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。

供应商：名称（加盖公章）

日期：　年　月　日

合同文本

渭南市政府采购中心：

我单位完全理解并接受招标文件中“合同文本”所有条款要求。

供应商：名称（加盖公章）

日期：　年　月　日

产品技术参数表

采购项目名称：{采购项目名称}

采购项目编号：{采购项目编号}

采购包号：{采购包编号}

序号	标的名称	采购文件要求	响应产品技术参数

注：1.以上表格格式行、列可增减。

2.供应商根据采购项目的全部技术参数逐条填写此表，并按采购文件要求提供相应的证明材料。

3.供应商需把响应产品的制造商家、规格型号、数量在此表中进行明确响应，否则视为实质性不响应本项目。

非联合体、不分包投标声明

本单位郑重声明，参加渭南市政府采购中心的《项目名称》（项目编号：_____）第__包政府采购活动，为非联合体响应，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

注：若所投项目只有一个标段，包号请填 1；若所投项目有多个标段，包号请如实填写。

供应商三年内无重大违法记录书面声明函

渭南市政府采购中心：

我方作为 项目名称（项目编号：_____）第____包的供应商，在此郑重声明：

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。**

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

注：若所投项目只有一个标段，包号请填 1；若所投项目有多个标段，包号请如实填写。

业绩表

序号	合同名称	服务内容	合同金额	合同甲方	合同乙方	合同期限	签订时间
1							
2							
3							
4							
5							
6							
…							

备注：后附合同复印件及对应发票凭证复印件。

投标供应商　　法定代表人或授权代表

（公章）：　　（签字或盖章）：

____年 ____月____日

人员情况表（格式）

供应商：（加盖公章）

企业总人数	其中：		
	管理人员	服务人员	其他人员

本项目人员配备情况

1.项目经理

姓名	年龄	学历	工作经验	相关资质	身份证号	社保缴纳情况

2.项目副经理

姓名	年龄	学历	工作经验	相关资质	身份证号	社保缴纳情况

3.主管

姓名	年龄	学历	工作经验	相关资质	身份证号	社保缴纳情况

4.部门主管（客服主管、会务主管、保洁主管、秩序主管、工程主管、秩序员）

注：1、将身份证等复印件加盖公章附在此表后。

2、表格可自行扩展